



Datum 13 november 2024
Kenmerk Z2023-O005714
Olo 8279845

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van een rijksmonument (portiershuisje/poortgebouw) door het gebruik te wijzigen naar een horecafunctie met detailhandel en een bijbehorend buitenterras op de locatie Korte Ouderkerkerdijk 47, 1096AC in Amsterdam,

onder de voorwaarde dat:

- het terrasoppervlakte niet groter is dan 7,50 m² met maximaal 20 zitplaatsen.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Amstelkwartier tweede fase".

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- Bij de uitvoering van het project moeten de bij deze vergunning gevoegde nadere aanwijzingen in acht worden genomen;
- Door het verlenen van deze vergunning is niet tevens toestemming verleend voor de werkzaamheden als daar nog andere toestemmingen en/of besluiten voor nodig zijn. Ook is de vergunning geen privaatrechtelijke toestemming door de gemeente als eigenaar van de grond. Hiervoor moet apart toestemming worden gevraagd en eventueel een overeenkomst worden gesloten en/of gewijzigd.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B001 – Aanvraagformulier olo 8279845
- B002 – Situatietekeningen olo 8279845
- B003 – Ruimtelijke onderbouw poortgebouw olo 8279845

Rechtsbescherming

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.

Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Directe inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking vanaf de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft ook geen opschortende werking. Dat wil zeggen: u kunt de vergunning gebruiken totdat over het bezwaar is beslist.

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 18 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 30 januari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 1 februari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 25 maart 2024 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 3.9, tweede lid van de Wabo verlengd met zes weken.
- Op 28 maart 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 10 april 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 30 juli 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 16 mei 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 20 augustus 2024.
- Op 6 augustus 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 31 oktober 2024.
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Beoordeling van het project

Planologisch strijdig gebruik

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Amstelkwartier tweede fase" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming(en) "Gemengd-1" (artikel 4) en "Groen" (artikel 6) alsook de dubbelbestemmingen "Waterstaat-Waterkering" (artikel 23) en "Waarde-Archeologie 2" (artikel 21).

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel, horeca III, horeca IV, horeca V, openbare groenvoorzieningen, tuinen ten behoeve van woonboten, water en watergangen, nutsvoorzieningen met de daarbij behorende voet- en fietspaden, toegangs- en ontsluitingswegen, laad- en losruimten ten behoeve van de in het groen aanwezige bedrijven en panden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ondergrondse infrastructuur, nutsvoorzieningen, waterstaatkundige werken, waaronder inbegrepen waterkeringen en de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 6.1 van de gebruiksbevestigingen van dit bestemmingsplan, omdat de op de plankaart voor "Groen" aangegeven gronden niet bestemd zijn voor terrassen.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat deze aanvraag alleen ziet op het gebruik van het terras. Horeca III, IV, V en detailhandel ligt niet ter beoordeling en is niet in strijd met het bestemmingsplan.

Voor de locatie van het project gelden overige ruimtelijke plannen. Deze plannen zijn niet relevant en kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

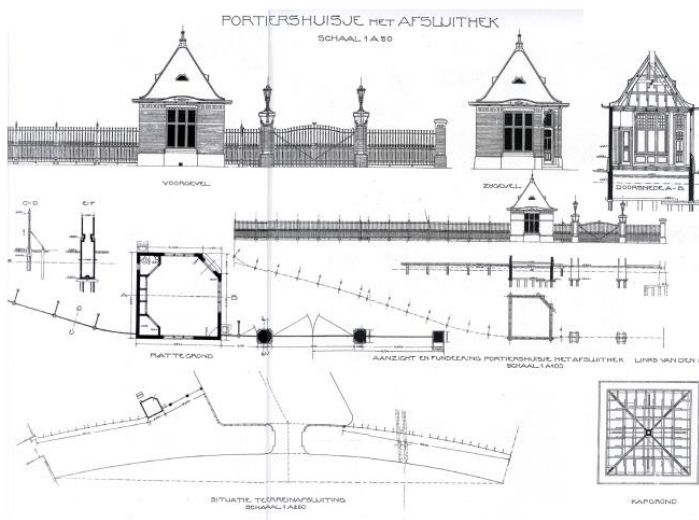
Ruimtelijke afweging

Een voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan is dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat het bouwplan stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid.

Stedenbouwkundig advies

Ruimtelijke context

Het portiershuisje is een monument en vormde samen met het monumentale hekwerk de toegangspoort tot de voormalige Zuidergasfabriek.



Afbeelding 1 Portiershuisje 1909, bestektekening

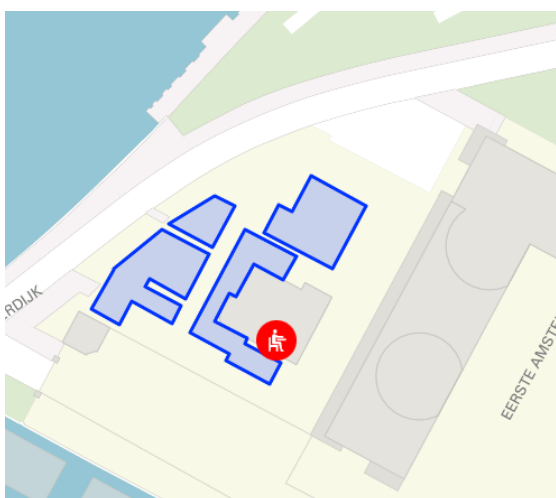
De afgelopen jaren heeft het gebied een grote transformatie ondergaan. Het portiershuisje bevindt zich in de nieuwe woonwijk Amstelkwartier tussen het onlangs aangelegde Bella Vistapark en Park Somerlust. De monumenten zijn de blikvangers van Amstelkwartier die rechtstreeks herinneren aan de geschiedenis van dit gebied. De portiekloge ligt recht tegenover de insteekhaven, vlakbij de Amstel.

De oppervlakte van het huisje is bescheiden, circa 30 m². Het gebouw ligt op circa 38 meter van de woonbebouwing aan het Eerste Amstelvlietpad, het terras op circa 35 meter. Het portiershuisje en terras liggen op 16 meter afstand van de woonboten in de insteekhaven, die hier voor een periode van 5 jaar tijdelijk zullen komen te liggen.

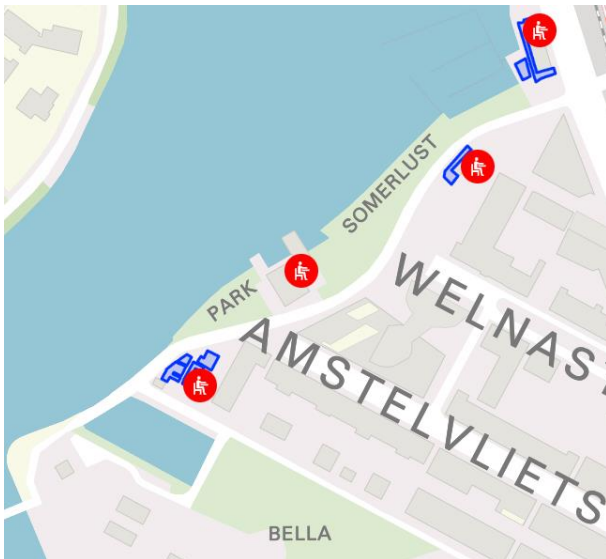


Afbeelding 2 Situatie Portiershuisje met terras t.o.v. omliggende bebouwing

Aan de Korte Ouderkerkerdijk zijn al meerdere horecaterrassen gesitueerd, namelijk dat van het naastgelegen tHuis aan de Amstel en dat van l'Osteria. Aan de kop van het park Somerlust ligt het terras van George Marina. Voor de watertoren en de Ingenieurswoning zijn tevens aanvragen voor terrassen ingediend.



Afbeelding 3 Naastgelegen terras tHuis aan de Amstel



Horecaterrassen in directe omgeving

De monumenten in Amstelkwartier zijn ingekaderd door groene ruime tuinen afgeschermd met hagen waarbinnen de horecaterrassen zich bevinden. Het portiershuisje is een klein gebouw dat een entreefunctie vervulde. In maat en schaal een heel ander type gebouw dan de andere monumenten in Amstelkwartier (zoals tHuis aan de Amstel en de Ingenieurswoning waar ook horeca gepland is). Met circa 30 m² oppervlakte is het klein te noemen voor een horecafunctie. De functie zal zich moeten voegen naar het gebouw in plaats van het gebouw naar de functie, het gaat immers om een monument.

Het gebouwtje leent zich goed voor beperkte horeca, in analogie met de oorspronkelijke portiersfunctie. Een plek om je te melden (iets te kopen) en vervolgens je weg te vervolgen of even te wachten (op het gevelterras) en je consumptie te nuttigen dan wel deze lopend of zittend in een van de omliggende parken.

Het aangevraagde terras van 7,50 m² is ten opzichte van de het portiershuisje passend in relatie tot de openbare ruimte. Een kleinschalig terras (7,50 m²) in de vorm van een gevelbank dan wel een strook van 1,50 meter voor losse tafeltjes met stoelen is ruimtelijk goed inpasbaar en passend bij de bescheiden maat van het portiershuisje. De verwachting is daarmee ook dat door het beperkte terras er geen overlast voor de omgeving ontstaat, omdat er voldoende afstand tot de woningen is. Het terras is in overeenstemming met de afmetingen van de portiersloge en doet geen overmatige aanspraak op de openbare ruimte.

Cultuurhistorie

Door de afdeling Monumenten en Archeologie is gekeken naar dit initiatief. Het betreft een bestaand gebouw van de voormalige Zuidergasfabriek, aangewezen als Rijksmonument. Het terrein en de terreininrichting hebben geen monumentale status, afgezien van specifieke elementen die meebeschermd zijn, zoals het hekwerk naast de portiersloge. Het ingediende vlekkenplan is te abstract om vanuit Cultuurhistorie te beoordelen. Er zijn geen bouwkundige uitwerkingen en implicaties zoals plattegrond- en gevelwijzigingen etc. inzichtelijk gemaakt. Deze aanvraag vraagt daarom om een stedenbouwkundige afweging.

Geluid

Er is een akoestisch rapport ingediend door de initiatiefnemer, waarbij er rekening is gehouden met maximaal 20 personen op het terras. Volgens het geluidrapport (d.d. 25 juli 2024 – kenmerk FBi20240206-02) zal er wat betreft het terras sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Horecabeleid

In een deel van de gebouwen van de voormalige Zuidergasfabriek (waaronder dit poortgebouw) is horeca III, IV, V en detailhandel toegestaan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan zijn o.a. de horeca functies toebedeeld aan dit gebied, waar een hoogwaardige woon-werkgebied is ontstaan. Het gebruik van deze panden is niet in strijd met het bestemmingsplan, het zijn de terrassen die nu voorliggen ter beoordeling.

Het stadsdeelbeleid voor horeca- en terrassen is uiteengezet in de Horecanota stadsdeel Oost 2012 (hierna: horecanota). Hoewel de horecanota geen formele beleidsregel is, worden de daarin gemaakte beleidskeuzes gehanteerd als vaste gedragslijn.

In hoofdstuk 6.2 van de Horecanota is het beleid ten aanzien van terrassen omschreven:

Bij de vergunning van terrassen is het woon- en leefklimaat in de directe omgeving het belangrijkste toetsingscriterium. Aan de ene kant spelen daarbij het ondernemersbelang, de ruimte voor een terras en het belang van verlevendiging van de buurt een rol. Daartegenover staat dat omwonenden vaak vrezen voor overlast van een terras, zeker waar zij – al dan niet terecht - aangeven reeds (geluids-)overlast van een horecagelegenheid te ervaren.

In dit geval is er nog geen sprake van een exploitant, de aanvrager is de beheerder van de gebouwen. Op dit moment is onduidelijk welke specifieke horeca categorie zal plaatsnemen in het gebouw.

In april 2022 is een nieuw stedelijk beleidskader voor horeca en terrassen voorbereid. De inspraakperiode is hiervoor afgerond. Het college van B&W maakt een nota van beantwoording en stelt het nieuwe beleidskader vast. Voor de ruimtelijke beoordeling wordt geanticipeerd op toekomstig beleid, zoals neergelegd in het Stedelijk beleidskader. Omdat dit beleid nog niet is vastgesteld en gepubliceerd, dient het college een besluit waarin wordt verwezen naar dit toekomstige beleid wel steeds volledig te motiveren. Zie overweging 11 van de uitspraak van 26 mei 2023 (Rechtbank Amsterdam, zaaknummer AMS 22/5468, 26 mei 2023).

De uitgangspunten van het nieuwe Stedelijk beleidskader zijn o.a. dat vooraf wordt beoordeeld wat de impact is van horeca op de omgeving. Hierbij wordt ook gekeken naar parken. Het nieuwe stedelijk beleidskader horeca en terrassen is erop gericht dat er een goed evenwicht ontstaat tussen ruimte voor horecaondernemers, gastvrijheid, en een prettig leefklimaat voor bewoners. Bij het toestaan van nieuwe horeca/ terras voorzieningen wordt meer gekeken naar de daadwerkelijke impact van het bedrijf in plaats van de specifieke categorie.

Vanwege het zeer beperkte terras en het akoestische onderzoek waaruit blijkt dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat, is het toestaan van een terras op deze plek ruimtelijk aanvaardbaar.

Adviezen gebiedsteam & projectteam

Het gebiedsteam en het projectteam Amstelkwartier staan positief tegenover de horeca ontwikkeling op deze plek. Amstelkwartier is een hoogstedelijke plek waar ruimte is voor voorzieningen, zoals horeca en detailhandel. Tijdens gesprekken met bewoners en tijdens een informatie avond met buurtgenoten, is kennisgenomen van de zorgen van

de bewoners. Er wordt door een aantal bewoners veel overlast ervaren van de bestaande horecagelegenheden. Men is bang dat door de toevoeging van drie nieuwe horecagelegenheden de overlast verder zal toenemen. De gebiedsmakelaar en de projectleider nemen deze zorgen serieus en zien een beperking van de openingstijden mogelijk als kans om deze zorgen op voorhand weg te nemen.

Adviezen directie economische zaken & R&D

Vanuit de directie economische zaken en R&D wordt geadviseerd om de openingstijden niet op voorhand te beperken. Het is ongebruikelijk bij soortgelijke aanvragen om openingstijden te beperken. Bij horecaterrassen wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of een terras ruimtelijk aanvaardbaar is en passend is in de omgeving. Daarnaast wordt vaak akoestisch onderzocht of er geen onaanvaardbare (geluid) overlast ontstaat voor de omgeving. In dit geval zijn deze aspecten onderzocht en beoordeeld. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De toekomstige horecaexploitant zal op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een vergunning moeten krijgen voor het bedrijf en terras. In dit besluit worden openingstijden opgenomen die in het kader van openbare orde en veiligheid zijn vastgesteld. In de Horecanota is omschreven dat er kan worden afgeweken van de openingstijden voor terrassen als er sprake is van overlast. In dit geval is er nog geen horecavestiging aanwezig, dus ook geen sprake van overlast. In dit geval wordt geadviseerd om voor de openingstijden van het terras geen openingstijden te beperken.

Mocht er in de toekomst sprake zijn van overlast dan kan er in overleg tussen het stadsdeel, de bewoners en exploitant worden gekeken naar maatregelen. Maar het is onwenselijk om op voorhand de mogelijkheden van deze voorziening te beperken.

Bewonersavond

Middels een informatieavond op 11 juli jl. hebben de gemeente en de aanvrager de omwonenden op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen rondom het Bella Vista Park en ook de horeca en terrassen in de omgeving. Er zijn meerdere reacties ontvangen over deze aanvragen, waarbij bewoners hun zorgen hebben geuit over de impact van de horecavoorzieningen op de omgeving.

Op basis van het akoestische onderzoek wordt verwacht dat dit beperkte terras bij het poortgebouw niet zal leiden tot overlast. Het terras is zeer beperkt en ligt op voldoende afstand tot de woningen.

Conclusie advies

Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen onder de volgende voorwaarde:

- het terrasoppervlakte niet groter is dan 7,50 m² met maximaal 20 zitplaatsen.

Wij besluiten onder voorwaarden af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het project voldoet onder voorwaarden aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

Nadere aanwijzingen

Erfpacht

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

Alcoholwet

De omgevingsvergunning is geen Alcoholwetvergunning of exploitatievergunning. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de websites: [Exploitatievergunning horecabedrijf - aanvragen, verlengen of wijziging doorgeven - Gemeente Amsterdam](#) en [Alcoholwetvergunning - Gemeente Amsterdam](#).

Terrasvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet een terrasvergunning vanuit artikel 3.17 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: [Exploitatievergunning horecabedrijf - aanvragen, verlengen of wijziging doorgeven - Gemeente Amsterdam](#).

Gebruiksmelding Artikel 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding (melding brandveilig gebruik) vanuit artikel 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). U moet minimaal 4 weken vóór de voorgenomen aanvang van het gebruik een gebruiksmelding doen via [Home - Omgevingsloket](#).

Milieumelding/milieuvergunning

De omgevingsvergunning is geen milieumelding. Een milieumelding moet u uiterlijk vier weken voor het in gebruik nemen van de betreffende inrichting (bedrijf) doen. Deze melding moet gedaan worden op grond van Hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten Leefomgeving (Bal). Zie hiervoor: [wetten.nl – Regeling – Besluit activiteiten leefomgeving – BWBR0041330 \(overheid.nl\)](#)

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe vroeger u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u een VICTOR-account aanvragen via wior@amsterdam.nl.

Werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)

Als u bij uw werkzaamheden even ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan zult u daarvoor toestemming

moeten aanvragen. Soms is ook een melding voldoende. Wilt u weten wat u nodig heeft? [Kijk dan op www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/)

Schade

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort. Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020.

Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA)

De omgevingsvergunning betreft niet de eventueel vereiste goedkeuring van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit. Zo nodig kunt u contact opnemen met de NVWA via www.nvwa.nl.