



Datum ..
Kenmerk Z2023-Co09959
Olo 8201871

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders is van plan

- een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van een gebouw op het na sloop vrijgekomen terrein Sarphatistraat 720-730 op de locatie Sarphatistraat 720 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- 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 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan Oostelijke binnenstad;

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- Het project dient te worden uitgevoerd in overeenstemming met het vermeldde in de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen;
- De benodigde fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers van de horeca worden in overeenstemming met de gemeente en op kosten van de vergunninghouder in de openbare ruimte gerealiseerd;
- Het transformatorhuis moet te allen tijde bereikbaar zijn voor de beheerder, eigenaar, hulpdiensten en andere noodzakelijke diensten.
- Bij de verdere uitwerking van het ontwerp dient het realiseren van een geluidluwe zijde bij iedere woning in acht genomen te worden.
- Met betrekking tot flora- en fauna dient er nog een afdoende (aanvullend) onderzoek te worden uitgevoerd. Het pand mag niet worden gesloopt totdat deze onderzoeken zijn uitgevoerd en met zekerheid is uitgesloten dat er verblijfplaatsen aanwezig zijn.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt Boo1.
- Tekeningboekje, gemerkt Boo2.
- Ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen, gemerkt Boo3 t/m Boo8 .

Niet openbare bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Anterieure overeenkomst/ planschade-overeenkomst, gemerkt Aoo1.

Rechtsbescherming

- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:

de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Stadsdeel Centrum
Amstel 1
1011 PN Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 16 november 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 4 januari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 10 juli 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 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 Oostelijke binnenstad en de paraplubestemmingsplannen Winkeldiversiteit Centrum, Kantoren met baliefunctie Centrum, Grondwaterneutrale kelders en Darkstores gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming(en) Gemengd-1, Tuin-1 en Tuin-3.

Strijdigheden

Het project is in strijd met de volgende artikelen van de bouw- en gebruiksbepalingen van deze bestemmingsplannen:

- Overschrijding maximale goot-/bouwhoogte orde 3 (artikel 8.2.5 bestemmingsplan Oostelijke binnenstad);
- Bouwen op gronden met de bestemming Tuin – 1 (artikel 14.2 bestemmingsplan Oostelijke binnenstad);
- Bouwen op gronden met de bestemming Tuin – 3 (artikel 16.2 bestemmingsplan Oostelijke binnenstad);
- Uitbreiding van Horeca 4 ;
- Dakbeëindiging wordt niet gebouwd onder een hoek van 60° (artikel 8.2.7 bestemmingsplan Oostelijke binnenstad);
- Bouw van een dakterras, daar waar dat niet is toegestaan (artikel 8.2.5 alsmede artikel 8.2.7^e bestemmingsplan Oostelijke binnenstad);
- Sloop van een Orde-3-pand (artikel 27.3 bestemmingsplan Oostelijke binnenstad);
- Bouwen op gronden bestemd voor Waterstaat/Waterkering (artikel 26.2 bestemmingsplan Oostelijke binnenstad);
- Bouwen kelder daar waar het niet is toegestaan (artikel 5.2 bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders).

Projectafwijkingbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken. Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van artikel -van de bepalingen van dit bestemmingsplan:

Ruimte en Duurzaamheid (Team Centrum) adviseert om af te wijken van de bestemmingsplannen 'Oostelijke Binnenstad' en 'Grondwaterneutrale kelders' (Wabo art. 2.12 lid 1 onder a, °) ten behoeve van de nieuwbouw van 29 appartementen, een horecavestiging (restaurant) van ca. 300 m² en een zelfstandige kantoorruimte.

Strijdigheden

De volgende onderdelen uit de aanvraag zijn in strijd met het bestemmingsplan 'Oostelijke Binnenstad':

- *Overschrijding maximale goot-/bouwhoogte;*
- *Bouwen op gronden met de bestemming Tuin – 1;*
- *Bouwen op gronden met de bestemming Tuin – 3;*

- *Uitbreiding van Horeca 4;*
- *Dakbeëindiging wordt niet gebouwd onder een hoek van 60°;*
- *Bouw van een dakterras, daar waar dat niet is toegestaan;*
- *Sloop van een Orde-3-pand;*
- *Bouwen op gronden bestemd voor Waterstaat/Waterkering.*

Het volgende onderdeel uit de aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders':

- *Het bouwen van een kelder ter plekke van paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'.*

Onderbouwing voor de verlening van een uitgebreide omgevingsvergunning

- *Het gebouw op Sarphatistraat 720-730 bevindt zich in het gebied waar de bestemmingsplannen 'Oostelijke Binnenstad' en 'Grondwaterneutrale Kelders' van kracht zijn;*
- *De vergunningsaanvraag betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex met 29 woningen, een horecazaak (restaurant) van ca. 300 m² en een zelfstandige kantoorruimte;*
- *Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht, is getoetst aan de relevante beleidskaders en is een participatietraject uitgevoerd;*
- *Een en ander is verwoord in een ruimtelijke onderbouwing, het document met de naam '2025-07-02-RO Sarphatistraat 720-730';*
- *Ruimte en Duurzaamheid heeft dit document - met bijbehorende bijlagen - beoordeeld en komt tot de conclusie dat het nieuwbouwen van een appartementencomplex met 29 woningen, een horecazaak en een zelfstandige kantoor ruimte, mits uitgevoerd overeenkomstig het vermelde in dit document en de bijbehorende bijlagen, getuigt van een goede ruimtelijke ordening;*
- *Ruimte en Duurzaamheid adviseert daarom positief op deze vergunningsaanvraag, zij het dat daarbij ter nadere borging van ruimtelijke belangen, aan de vergunning de volgende voorschriften dienen te worden verbonden:*
 - *Het project dient te worden uitgevoerd in overeenstemming met het vermelde in de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen;*
 - *De benodigde fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers van de horeca worden in overeenstemming met de gemeente en op kosten van de vergunninghouder in de openbare ruimte gerealiseerd;*
 - *Het transformatorhuis moet te allen tijde bereikbaar zijn voor de beheerder, eigenaar, hulpdiensten en andere noodzakelijke diensten.*

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Conclusie

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