Gemeente Amsterdam

Ruimtelijk advies legalisatieverzoek

Spuistraat 274, Z2026-000437-001 js 02-03-2026

Niet akkoord

Er is ruimtelijk bezwaar tegen het aanbrengen van twee gevelbanken, het aanbrengen van een zonwering en het gebruiken van de eerste bouwlaag tot horeca van het gebouw Spuistraat 274, gelet op het volgende:

Feiten
- Het pand bevindt zich in een gebied waar (het tijdelijk deel van) het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan ‘Postcodegebied 1012’ en ‘Winkeldiversiteit Centrum’) van kracht is;
- De aanvraag houdt in het plaatsen van twee gevelbanken en het in gebruik nemen van de eerste bouwlaag als horeca, voorts is de zonwering zonder vergunning aangebracht;
- Op de gronden van het pand rust de bestemming ‘Gemengd-1, de gronden voor het pand zijn bestemd tot ‘Verkeer-1’;
- Het pand is tevens voorzien van de ‘specifieke bouwaanduiding orde 1’;
- Het gebouw bevindt zich in het deel van de binnenstad dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht.

Gebruik
- Binnen de bestemming ‘Gemengd-1’ en het tijdelijk deel van het omgevingsplan ’Winkeldiversiteit Centrum’ is detailhandel, niet zijnde een eetwinkel toegestaan. Horeca of mengformule zijn niet toegestaan;
- Het bereiden en verkopen van etenswaar binnen detailhandel is toegestaan, mits deze deugdelijk verpakt (=‘tasproof’) verkocht wordt en niet wordt meegegeven voor directe consumptie in de zaak of directe omgeving;
- Het voorliggend concept kan niet gekwalificeerd worden als detailhandel, omdat de stroopwafels die vers bereid worden (en vaak voorzien van een topping) per stuk worden verkocht niet deugdelijk verpakt worden meegegeven en daardoor voor directe consumptie. De bereiding ter plaatse in combinatie met de directe consumptie van etenswaren maakt dat het gebruik wordt gekwalificeerd als horeca (horeca-1);
- Dat is in strijd met het omgevingsplan;

- Het omgevingsplan kent geen binnenplanse omgevingsplanactiviteit (opa) voor het veranderen van het gebruik van de eerste bouwlaag tot horeca;
- Op grond van Omgevingswet (art. 5.21 lid 2 onder b) moet dan worden beoordeeld of het mogelijk is om middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) af te wijken van de bepalingen van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam;
- In de ‘Uitvoeringsnotitie Horeca 2014’ en de toelichting op het bestemmingsplan ‘Postcodegebied 1012’ is het beleid opgenomen dat, gezien de veelheid van horeca in het gebied en uit oogpunt van functiemenging, toevoeging of uitbreiding van nieuwe horeca niet aan de orde is;
- Gezien deze redenen is dan ook geen aanleiding om af te wijken van het beleid middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
- Om deze redenen wordt geoordeeld dat er geen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Het belang van het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het realiseren van een horecafunctie op de eerste bouwlaag.

Gevelbanken
- Op gronden met de bestemming ‘Verkeer-1’ zijn alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan;
- Gevelbanken zijn niet ten dienste van de bestemming ‘Verkeer’;
- Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsbevoegdheid voor het plaatsen van de aangevraagde gevelbanken;
- Doel van het beleid is om de openbare ruimte obstakelvrij te houden;
- Door het aanbrengen van de gevelbanken wordt een gedeelte van de openbare ruimte geprivatiseerd en een obstakel in de openbare ruimte toegevoegd;
- Door het aanbrengen van de gevelbanken langs de gevellijn zijn deze prominent aanwezig en niet voldoende ondergeschikt;
- Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de karakteristiek van het stadsgezicht onevenredig aangetast;
- Door het plaatsen van gevelbanken wordt een horeca-terras gecreëerd;
- In de ‘Nadere regels voor plantenbakken en gevelbanken bij particulieren in stadsdeel Centrum, 2016’ wordt aangegeven dat gevelbanken niet zijn toegestaan, met uitzondering van gevelbanken bij horeca-ondernemingen;
- De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) heeft negatief geadviseerd op het plan;
- Er bestaat dan ook geen aanleiding om positiefste adviseren op de gevelbanken;
- Het belang van het handhaven van het bestemmingsplan zwaarwegender is dan het belang van de aanvrager voor het aanbrengen van de gevelbanken.

Zonwering

- Op gronden met de bestemming ‘Verkeer-1’ zijn alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan;
- Uitvalschermen zijn niet ten dienste van de bestemming ‘Verkeer’;
- Het tijdelijk deel van het omgevingsplan kent een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor uitvalschermen aan de voorzijde van bebouwing tot ten hoogste 2 meter;
- Van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt geen gebruik gemaakt;
- Er is geen vergunning voor het plaatsen van de zonwering gevonden;
- De vlakheid van de gevelwand is een belangrijke samenbindende factor;
- Om de karakteristiek van de vlakke gevelwanden te behouden is het aanbrengen van zonwering niet gewenst;
- Hierdoor wordt de kwaliteit van de openbare ruimte en de karakteristiek van het beschermde stadsgezicht onevenredig aangetast;
- De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) heeft negatief geadviseerd op het plan;
- Er bestaat dan ook geen aanleiding om positiefste adviseren op de zonwering;
- Het belang van het handhaven van het bestemmingsplan zwaarwegender is dan het belang van de aanvrager voor het aanbrengen van de zonwering.