Gemeente Amsterdam
Noord

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

Maatschap Van den Oever, Zaaijer & partners Architecten
t.a.v. dhr. K. Zwitser
Pedro de Medinalaan 7a
1086 XK AMSTERDAM
1086XK 7A

Datum	22 september 2025
Kenmerk	OLO-6179541 / z2021-A000348
Uw kenmerk	16-412SW
Behandeld door	dhr. J.H. de Leeuw, 020 252 9402/06 12940461 (niet aanwezig op woensdag), jan.de.leeuw@amsterdam.nl
Bijlage	zoals vermeld in de lijst met 'Bescheiden'
Onderwerp	besluit over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het terrein tussen de Badhuiskade en de Bercylaan, kavel 5 Overhoeks

Geachte heer Zwitser,

Op maandag 26 juli 2021 hebben wij van uw opdrachtgever een aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning voor het terrein tussen de Badhuiskade en de Bercylaan, project Kavel 5 Bold Overhoeks (inmiddels bekend als Badhuiskade 355) te Amsterdam.
Het project betreft:

- het dichtleggen van de sparingen in de 1e verdiepingsvloer met bestemming ervan tot kantoor, het op de begane grond inpandig wijzigen van het gebouw en gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond met een verkoopvloeroppervlakte van 1000 m^2 als winkelruimten voor de verkoop van dagelijkse goederen (incl. expeditie zone, magazijn en bijbehorende ruimten);
- het aanleggen van een laad- en losplaats met bebording in de openbare ruimte
  en
- het plaatsen van reclame-uitingen en doosletters aan de westgevel.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten "bouwen", "gebruiken van gronden of bouwwerken instrijd met ruimtelijke regels" en "maken van handelsreclame op of aan een onroerende zaak".

Besluit
Wij besluiten hierbij, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor):

dat geen verdere behandeling nodig is van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteiten "maken van handelsreclame op of aan een onroerende zaak" en "bouwen", voor zover deze laatste activiteit betrekking heeft op het inpandig wijzigen van het gebouw en de bebording in de openbare ruimte;

1/1/1900

aan VORM Ontwikkeling b.v., dhr. N.E.J. Smook, een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten "bouwen" en "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels", voor zover deze activiteit betrekking heeft op:

1. het dichtleggen van de sparingen in de 1e verdiepingsvloer en het gebruik van die verdieping als kantoor,
2. het plaatsen van twee haakse lichtbakken en 'doosletters' boven de entree aan de westgevel
   en
3. het gebruiken van de begane grond verdieping als supermarkt voor de verkoop van dagelijkse goederen,

een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden zoals vermeld in de lijst met 'Bescheiden'.

Voorschriften

(Wabo, artikel 2.22, lid 2, Bor, artikel 4.7 en Regeling omgevingsrecht, artikel 2.7 (hierna: Mor))
Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden.
Met betrekking tot de activiteit "bouwen":

- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de constructieve veiligheid van het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk (van de stabiliteitselementen en de andere elementen die bij bezwijken tot voortschrijdende instorting kunnen leiden, moeten, krachtens Mor artikel 2.7, lid 1, aanhef en onder a uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering worden overgelegd. Tevens moet nadere informatie worden gegegeven over de versterking van de bestaande betonconstructie (e.e.a. conform NEN-EN 1992 en CROW-CUR Aanbeveling 91:2021); van de vloeren moet nadere informatie worden aangeleverd over de toe te passen Comflor vloeren (e.e.a conform NEN-EN 1994) ,
- Als gevolg van de wijziging van het gebouw dient voor ingebruikname van het bouwwerk een inspectierapport van de toegepaste sprinklerinstallatie te worden overgelegd.
  Zo spoedig mogelijk na oplevering dient het sprinklercertificaat te worden overgelegd.

Aanwijzingen

Wij wijzen u graag op een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.
In het bijzonder wijzen wij u er op dat:

- Op grond van het bepaalde in artikel 5.3a van de Regeling Bouwbesluit 2012, is het in NEN 2535 en NEN 2575 bedoelde akkoord van het bevoegd gezag op het Uitgangspuntendocument voor de sprinklerinstallatie met deze omgevingsvergunning verkregen.
- Informatie die na de datum van deze beschikking via de website www.omgevingsloket.nl wordt ingeleverd, ons niet meer bereikt.
  Gegevens en bescheiden die op een later tijdstip (moeten) worden aangeleverd, worden (bij voorkeur) digitaal per e-mail toegezonden aan inspectie.sdn@amsterdam.nl (bestanden groter dan 10 Mb aanleveren door gebruik te maken van een ftp-server, zoals WeTransfer.com) of in analoge vorm toegezonden aan het team Toezicht en Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Postbus 37608, 1030 BB Amsterdam.

In de bijlage 'Aanwijzingen' is een en ander verwoord.

Toetsingsgronden

De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen in de Wabo en het Bor.
Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de bijlage 'Toetsresultaten'. Deze bijlage maakt deel uit van dit besluit.

Proces

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de reguliere procedure.
Op 17 september 2021 is de beslistermijn met zes weken verlengd.
Op 29 oktober 2021 is omgevingsvergunning verleend waartegen bezwaar is gemaakt.
Op 19 juli 2022 is het bezwaar gegrond verklaard en de omgevingsvergunning herroepen en alsnog geweigerd. Tegen dit besluit op bezwaar heeft aanvrager beroep ingesteld.
Op 27 september 2022 is dit beroep door de rechtbank gegrond verklaard en heeft de rechtbank bepaald dat er binnen 8 weken een nieuw besluit op bezwaar genomen moet worden waarbij de door aanvrager inmiddels aangeleverde nadere informatie meegenomen moet worden in het besluit.
Met alle partijen is schriftelijk overeengekomen dat deze termijn wordt opgeschoven totdat het door de gemeente op te stellen DPO gereed is.
Op 18 juli 2025 is een concept beschikking nara bezwaarmaker gestuurd. Door bezwaarmaker is vervolgens een zienswijze ingediend en verzocht om het plannen van een hoorzitting.
Op 11 september 2025 heeft bezwaarmaker laten weten dat bezwaarmaker zich niet langer verzet tegen de concept beschikking en dat de geplande hoorzitting op 18 september 2025 kan worden geannuleerd.

Nadere informatie

Indien u over deze brief nadere informatie wenst, kunt u ons bereiken per telefoon of per e-mail (de contactgegevens staan boven in deze brief).

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens deze,

M.P. Rademaker
Teamleider
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving/Team Vergunningen

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroep naar:
Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroep altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het beroep schrijft en uw handtekening
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt
- waarom u beroep instelt

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.
U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad ‘de Rechtspraak’
- kies links in het zojuist geopende scherm voor ‘Organisatie’
- kies midden in het scherm onder de kop ‘U en de rechtspraak’ voor ‘Rechtsgebieden’
- kies rechts in het scherm onder het kopje ‘Bestuursrecht?’ voor ‘Hoe werkt het bestuursrecht’
- kies onder het kopje ‘Bestuurszaken’ aan de rechterzijde voor ‘Omgevingsvergunning’
- klik op ‘Digitaal beroepschrift’ om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op ‘Kosten’

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad ‘de Rechtspraak’
- kies links in het zojuist geopende scherm voor ‘Organisatie’
- kies midden in het scherm onder de kop ‘U en de rechtspraak’ voor ‘Rechtsgebieden’
- kies rechts in het scherm onder het kopje ‘Bestuursrecht?’ voor ‘Hoe werkt het bestuursrecht’
- kies onder het kopje ‘Voorlopige voorzieningen’ voor ‘Voorlopige voorzieningen’

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Of digitaal via: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Wanneer er twee of meer inwerkingtredingen zijn, moet u uitgaan van de langste termijn. Die geldt dan voor deze beschikking.

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).

Voor de aanvraag geldt de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob).
Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

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

Lijst met ‘Bescheiden’

De volgende bescheiden worden meegezonden.

nummer/naam	omschrijving	datum	opmerkingen
	Toetsresultaten		
	Aansluitvoorschriften van Waternet		
	Aanwijzingen		

De volgende bescheiden maken deel uit van het besluit, maar worden niet als papieren bijlagen bij de omgevingsvergunning teruggezonden.
De bescheiden zijn wel digitaal beschikbaar en worden met de hierboven vermelde bescheiden digitaal aan u teruggezonden.

nummer/naam	omschrijving	datum	opmerkingen
OLO6179541 / Z2021-A000348	Aanvraagformulier	2021-07-26	
Kenmerk OZ 16-412SW Bladnr. BA-00 Bladnr. BA-01 Geen Geen	 Tekening: overzichtsplattegrond begane grond Overzichtsplattegrond 1e verdieping Bijlage omgevingsvergunning Bijlage Memo lalo	Laatst gewijzigd D, 2021-07-22 D, 2021-07-22 D, 2021-07-22 2021-07-23	
Ordernummer Van Rossum 9110 tekeningnr. UO-01-002	Notitie N002 constructieve uitgangspunten Tekening 1e verdieping dichtleggen vides UO-01-002	2021-07-22 2021-07-22	
Referentie Buro Bouwfysica b.v. 16154.50	Rapportage beoordeling akoestisch, bouwfysisch en brandtechnisch	2021-07-22	
Kenmerk LBP Sight: R045918ab.00001.ml R045918ab.00002.ml	 UPD Sprinklerinstallatie versie 09_001 UPD brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie versie 11_001	 2021-07-20 2021-07-20	
Kenmerk Interbuild 05.P2100955 Tekeningnummer P.1/1	 Haalbaarheidsonderzoek V-08 Tekening signing versie 2	 2021-09-16 2021-07-23	
Kenmerk Evofenedex B21-1021 010303 010303	 Rapportage rijcurvesimulatie Tekening rijcurve aankomst Tekening rijcurve vertrek	 2021-07-22 2021-07-19 2021-07-19	
Tekeningnummer HEIWO 08-319-10	KC-Carrosserie op DAF CF75	B, 2008-05-26	

nummer/naam	omschrijving	datum	opmerkingen
Rechtbank Amsterdam zaaknummer AMS 22/4163 DMS04-122172086-1187	Proces-verbaal uitspraak	2023-09-27	
A1 OZ Architects 16-412sw bladnummer BA-00	Bestaande situatie - Begane grond	2017-04-14	
A2 OZ Architects 16-412sw Bladnummer BA-00S	Nieuwe situatie - begane grond	2022-06-13	
Bijlage 0 Mees Ruimte & Milieu 22258.RM	Ruimtelijke motivering	2022-12-02	
Van der Weerd, Rapport	Distributieve Marktanalyse Amsterdam-Noord Overhoeks	2023-11-01	
Bijlage 2.1 LBP Sight V036636aa.2206RDX.md versie 08_02	Akoestisch onderzoek laden en lossen v2	2022-12-21	
Bijlage 2.2 Buro Bouwfysica 16154.51	Akoestische en bouwfysische beoordeling	2021-08-13	
Bijlage 3 Goudappel 012160.20220407.N1.10	Parkeeronderbouwing	2022-11-15	
Bijlage 4 PEUTZ KvdN/KvdN/DvdH/ JAK 281-2-NO-002	Stikstofdepositie onderzoek	2022-12-02	

Bijlage ‘Toetsresultaten’

De activiteit "bouwen"
(Wabo, artikel 2.1, lid 1, onder a)

Deze activiteit heeft betrekking op de onderdelen:
1. het dichtleggen van de sparingen in de eerste verdiepingsvloer met met bestemming ervan tot kantoor, het op de begane grond inpandig wijzigen van het gebouw;
2. het plaatsen van bebording in de openbare ruimte
   en
3. het plaatsen van reclame objecten aan de voorgevel (westgevel) van het gebouw, bestaande uit twee haakse lichtbakken en ‘doosletters’ boven de entree.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit is getoetst aan de volgende bepalingen:

Vergunningplicht of vergunningvrij?
(Wabo, artikel 2.1, lid 3 en Bor, artikel 2.3 en bijlage II, artikelen 2 en 3, in samenhang met de artikelen 4a en 5)
De volgende onderdelen mogen zonder omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” worden gerealiseerd:
- Krachtens artikel 3, lid 8 in de bijlage: het inpandig wijzigen van de begane grond verdieping;
- Krachtens artikel 2, lid 18, onder g: het plaatsen van bebording in de openbare ruimte.

Verdere behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" voor deze onderdelen is dan ook niet nodig.

Voor de vergunningplichtige onderdelen geldt:

Vergunning weigeren of niet?
(Wabo, artikel 2.10)

Strijd met het Bouwbesluit 2012
(Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder a)
De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen, onder het opnemen van voorschriften, voldoet aan de eisen welke bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 zijn gesteld.

Strijd met de Bouwverordening Amsterdam 2013
(Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder b)
De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de eisen welke in de Bouwverordening Amsterdam 2013 zijn gesteld.

Strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, of met regels krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening
(Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder c)

Bestemmingsplan
De activiteit vindt plaats in een gebied waar het bestemmingsplan ‘Overhoeks 2016’ van kracht is; dit plan is op 5 oktober 2016 vastgesteld en ‘Overhoeks 2016 eerste partiele herziening’ van kracht is; dit plan is op 3 april 2019 vastgesteld.

De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn daarin bestemd voor ‘Gemengd – 3’ en ‘Verkeer – 2’ en nader aangeduid met ‘Bouwvlak’, ‘Maatvoering maximum bouwhoogte 35m’, ‘Maatvoering maximum bouwhoogte 75m’ en ‘Functieaanduiding parkeergarage’.
De activiteit is in strijd met:

1. artikel 15, lid 15.2 van de voorschriften in het bestemmingsplan ‘Overhoeks’ ten aanzien van de twee haakse lichtbakken en de doosletters boven de entree, deze worden aan de westgevel buiten het bouwvlak gebouwd.
2. artikel 25, lid 25.1, juncto artikel 7, lid 7.5.1 van de voorschriften in het bestemmingsplan ‘Overhoeks’ ten aanzien van het gebruik van de begane grond verdieping als verkoopruimte voor dagelijkse goederen.

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de specifieke gebruiksbepalingen onder artikel 7, lid 7.5.1 onder f van het bestemmingsplan ‘Overhoeks’.

De omgevingsvergunning kan, krachtens Wabo, artikel 2.10, lid 2 worden verleend met toepassing van Wabo, artikel 2.12 (zie hierna).

Exploitatieplan
De activiteit vindt plaats in een gebied waar geen exploitatieplan van kracht is.

Regels krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening
De activiteit vindt plaats in een gebied waar de ‘Provinciale Ruimtelijke Verordening’ van kracht is. De verordening bevat alleen regels als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening voor het bouwen of veranderen van windturbines.
De activiteit vindt plaats in een gebied waar het ‘Besluit algemene regels ruimtelijke ordening’ van kracht is. De maatregel bevat geen regels als bedoeld in artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Strijd met redelijke eisen van welstand
(Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder d)

Advisering
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 23 september 2021 het volgende advies uitgebracht:
‘*Er wordt voldaan aan de criteria voor gevelreclame in hoofdstuk 7 van de welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam*’.

Ons oordeel
Wij volgen het advies van de commissie en zijn van mening dat het bouwwerk, beoordeeld naar de criteria in de welstandsnota, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Naar aanleiding van het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid
(Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder e)
Met betrekking tot dit bouwwerk is geen advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid uitgebracht.

Tussenconclusie
De vergunning voor de activiteit "bouwen" moet niet worden geweigerd.

Beslissing aanhouden of niet?
(Wabo, artikel 3.3)

Aanhoudingsgrond
(Wabo, artikel 3.3, lid 1 en/of lid 4 en/of artikel 3.5, lid 1)
De beslissing op de aanvraag hoeft niet te worden aangehouden omdat er geen nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

Conclusie
De vergunning voor de activiteit "bouwen" kan worden verleend met toepassing van Wabo, artikel 2.12.

De activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels"
(Wabo, artikel 2.1, lid 1, onder c)

Deze activiteit heeft betrekking op:
1. de twee haakse lichtbakken en de doosletters boven de entree, deze worden aan de voorgevel (westgevel) buiten het bouwvlak gebouwd.
2. het gebruik van de commerciële ruimte op de begane grondverdieping als winkelruimten voor de verkoop van dagelijkse goederen.

Strijd met bestemmingsplan of beheersverordening
(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a)
De activiteit vindt plaats in een gebied waar het bestemmingsplan '(1e partiele herziening) Overhoeks 2016' van kracht is, dit plan is op 5 oktober 2016 in werking getreden.
De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn daarin bestemd voor 'Gemengd – 3' en 'Verkeer - 2' en nader aangeduid met:
- Functieaanduiding parkeergarage in de bestemming 'Verkeer – 2';
- Bouwvlak in de bestemming 'Gemengd – 3'
  en
- Maatvoering maximum bouwhoogte in de bestemming 'Gemengd – 3', respectievelijk:
  - aan de noordoost- en zuidoostzijde 24m
  - aan de noorwestzijde 35m
  - voor de woontoren 75m

De activiteit is in strijd met:
1. artikel 15 van de voorschriften in dit bestemmingsplan ten aanzien van de haakse lichtbakken en de doosletters boven de entree, deze worden aan de voorgevel (westgevel) buiten het bouwvlak gebouwd.
2. artikel 25, lid 25.1, juncto artikel 7, lid 7.5.1 onder f van de voorschriften in dit bestemmingsplan ten aanzien van het gebruik van de begane grond verdieping als verkoopruimte voor dagelijkse goederen.

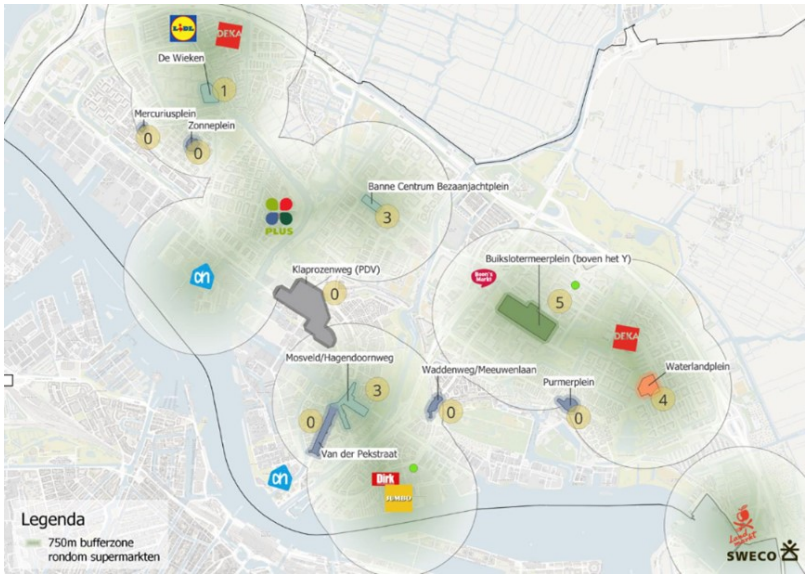
Vergunningvrij
(Wabo, artikel 2.1, lid 3; Bor, artikel 2.3 en de daarbij behorende bijlage II, artikel 2, in samenhang met de artikelen 4a en 5)
Geen van de onderdelen van het project voldoet aan de criteria die in de bijlage zijn vermeld, zodat voor alle onderdelen een omgevingsvergunning nodig is.

Reguliere voorbereidingsprocedure
(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2; Bor, artikel 2.7 en de daarbij behorende bijlage II, artikel 4, in samenhang met artikel 5)
Onderdeel 9 van genoemd artikel 4 stelt dat het gebruik van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiefunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen een geval is waarbij de reguliere voorbereidingsprocedure kan worden toegepast.

Motivering
Ruimtelijke onderbouwing
Het project is voorzien van een ruimtelijke motivering (bijlage 0 (nul)) en de daarbij behorende bijlagen 2.1, 2.2, 3, 4 en 013 t/m 016) tezamen met de distributieve marktanalyse (november 2023) waarin wij ons op hoofdlijnen kunnen vinden.

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing merken wij evenwel het volgende op:
Stedenbouwkundige inpasbaarheid
De aanvraag voorziet in het realiseren van een supermarkt voor de verkoop van dagelijkse goederen, zoals levensmiddelen en drogisterijartikelen.

Planologisch gezien is medewerking wenselijk. De voorgestelde supermarkt sluit aan bij de doelstellingen uit het 'Detailhandelsbeleid 2018 – 2022'. Dit beleidskader zet in op onder andere de verkrijgbaarheid van dagelijkse boodschappen op redelijke afstand van de woning. Uit afbeelding 1 blijkt dat het huidige aanbod in Overhoeks niet toereikend is voor dagelijkse boodschappen. De supermarkt draagt bij aan een toereikend aanbod.



Afbeelding 1: spreiding supermarkten in Amsterdam-Noord (>300 m²)

Distributieplanologisch Onderzoek (DPO)
Uit het, in opdracht van gemeente Amsterdam uitgevoerde, Distributieplanologisch Onderzoek (DPO) blijkt dat het huidige dagelijkse aanbod kwantitatief redelijk op orde is, gezien de huidige inwoneraantallen en de functie die winkelcentrum Mosveld vervult. Alleen is er sprake van versnippering (kleine supermarkten) en ligt een deel van de wijk te ver af van een supermarkt die geen gemaksfunctie heeft (>300 m²). Gezien de forse bevolkingsgroei in Buiksloterham en Overhoeks is het advies om de versnippering van het dagelijks aanbod te verminderen en één volwaardige supermarkt te realiseren in het gebied.

Bij voorkeur wordt de nieuwe supermarkt gerealiseerd in de (toekomstige) stadsstraat Docklandsweg/Asterweg, die in het DPO is aangewezen als logische locatie voor clustering van dagelijks aanbod. De beoogde locatie ligt op ca. 85 meter van de stadsstraat Docklandsweg. De initiatiefnemer heeft echter overtuigend onderbouwd dat de locatie

voldoende relatie heeft met de stadsstraat Docklandsweg om functioneel onderdeel te zijn van de toekomstige stadsstraat.

Projectteam Overhoeks
Gezien de locatie is de inpasbaarheid van de aanvraag primair ter beoordeling aan het projectteam (Team GO) voor de Overhoeks. Het projectteam sluit zich aan bij de conclusie uit het DPO dat er behoefte is aan een volwaardige supermarkt in Overhoeks. Het projectteam ziet daarbij de beoogde locatie in Bold als enige reële optie voor een volwaardige supermarkt. De overige nog in te vullen gebouwen hebben niet de schaal om tot een wenselijke invulling te komen.

Het projectteam is daarom positief over het voorstel, onder de volgende voorwaarden:
- Het VVO van de wijnwinkel Vindict dient meegenomen te worden in de aanvraag. Volgens het projectteam is er bij de wijnwinkel, in tegenstelling tot de onderbouwing van de aanvrager, wel sprake van 'verkoop van dagelijkse goederen'. Vindict bestaat uit twee ruimtes, die los van elkaar functioneren: de wijnbar en de wijnwinkel. Een dergelijke winkel valt volgens het projectteam en EZ onder de definitie die is opgenomen in het 'Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018 – 2022';
- Uit bijlage 3 blijkt dat het begrip VVO uit de NEN wordt aangehaald. Het begrip VVO, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, dient gevolgd te worden. Het VVO is het gedeelte van de winkel of pand dat daadwerkelijk wordt gebruikt voor de verkoop van goederen of diensten. Het is het oppervlak dat direct toegankelijk is voor klanten en waar de verkoop plaatsvindt. Het VVO omvat de winkelruimte, etages, het oppervlakte ten behoeve van schappen en de kassa- en afrekenruimte. Dit dient te worden aangepast;
- Het laden- en lossen aan de Badhuiskade is niet afgestemd met het projectteam en is niet overeenkomstig de eerdere afspraken met onder andere de bewoners. Eerdere afspraken hierover met de ontwikkelaar en de supermarkt betroffen laden en lossen vanuit de Bercylaan en buiten de openingstijden van de naastgelegen school. Er moet nadere informatie aangeleverd worden over de beoogde locatie van het laden en lossen en de inpassingen hiervan (o.a. tekeningen met rijcurves). Op basis daarvan moeten afspraken worden over de ruimtelijke inpassing en de venstertijden in relatie tot het naastliggende Hyperion College;
- Verder wordt nadrukkelijk gewezen op de wens om de bestaande Albert Heijn op te heffen en overige kwantitatieve en kwalitatieve ruimte in te zetten voor winkels in dagelijkse goederen aan de Docklandsweg. Op deze manier kan de Docklandsweg zich ontwikkelen tot volwaardige stadsstraat.

Juridische aandachtspunten
Er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Uit de motivering, waarin op alle relevante omgevingsaspecten wordt ingegaan, moet blijken dat wordt voldaan aan de instructieregels die zijn vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsverordening Noord-Holland. Voor deze aanvraag gelden de volgende aandachtspunten:
- In artikel 6.75 van de Omgevingsverordening NH2022 is opgenomen dat de motivering voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied moet bevatten. Aangezien deze aanvraag slechts voorziet in een gebruikswijziging valt van deze ontwikkeling valt het niet te verwachten dat het leidt tot klimaatrisico's. Dat betekent dat maatregelen of voorzieningen niet nodig zijn;

- Het gaat om functie met een verkeersaantrekkende werking. Advies van V&OR in verband met verkeersaantrekkende werking en passerend verkeer is daarom opgevraagd. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:
  - Parkeerplaatsen:
    Overhoeks voorziet in voldoende parkeerplaatsen en de verwachting is dat de meeste bezoekers te voet of met fiets/scooter komen. Bovendien is de supermarkt op het nabijgelegen Mosveld aantrekkelijker voor bezoekers die met de auto komen, vanwege de parkeerplaatsen en het parkeertarief. Daarnaast maakt de supermarkt onderdeel uit van een winkelcentrum, dus deze supermarkt is aantrekkelijker voor combinatieboodschappen;
  - Openbare ruimte:
    Het gebied wordt gedefinieerd als A-locatie, een hoogstedelijk gebied met diverse functies die veel bezoekers trekt. De openbare ruimte rondom de entree van de supermarkt dient goed vormgegeven te zijn. Voldoende ruimte voor voetgangersbewegingen, fiets/scooterparkeren en het laden en lossen is van belang. Geadviseerd wordt in overleg met het projectteam Overhoeks te kijken naar de openbare ruimte. Daarbij wordt speciale aandacht gevraagd voor de parkeerplaatsen voor fiets/scooter. Nabij de entree van de supermarkt zijn een tiental ondergrondse containers gesitueerd en zijn er parkeerplekken opgeheven voor laden- en lossen. Fiets- en scooterparkeerplaatsen nabij de supermarkt zijn echter van groot belang.
  - Bereikbaarheid/verkeersveiligheid van de laad- en losplek voor de geplande winkelruimte. Dit moet afgestemd worden met de verkeersontwerper van het projectteam Overhoeks.

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels" kan worden verleend.

De activiteit "maken van handelsreclame op of aan een onroerende zaak"
(Wabo, artikel 2.2, lid 1, onder h en i)

Deze activiteit heeft betrekking op de reclame-uitingen op:
- twee haakse lichtbakken verlicht 500 x 500 mm (standaard)
- doosletters 2060 x 400 mm (logo + naam winkel)
- doosletters ca. 2580 x 400 mm (logo + fietsen-stalling)

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit is getoetst aan de volgende bepalingen:

Vergunningplicht of vergunningvrij?
(Wabo, artikel 2.2, lid 1 en Algemene Plaatselijke Verordening, artikel 4.10)
De Algemene Plaatselijke Verordening kent in artikel 4.10 geen vergunningplicht.
Een omgevingsvergunning voor de activiteit "maken van handelsreclame op of aan een onroerende zaak" is niet vereist.

Mededeling
(Algemene Plaatselijke Verordening, artikel 4.10, lid 4, onder a)
Wij hebben uw verzoek om een omgevingsvergunning voor deze activiteit, mede gelet op het bepaalde in lid 9 van artikel 4.10 van de Algemene Plaatselijke Verordening, opgevat als mededeling bedoeld in artikel 4.10, lid 4, onder a.
Deze mededeling is getoetst aan de eisen:
(Algemene Plaatselijke Verordening, artikel 4.10, lid 3, in samenhang met lid 8)
Reclame is niet toelaatbaar als deze (naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam):
a. ontsierend is voor het stadsbeeld of afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte;
b. de veiligheid van het verkeer in gevaar kan brengen of
c. onevenredige hinder kan veroorzaken voor de omgeving.

Beoordeling met betrekking tot onderdeel a
(Algemene Plaatselijke Verordening, artikel 4.10, leden 5 en 7)
De reclame-uitingen zijn beoordeeld aan de hand van de criteria in de welstandsnota.
De reclame-uitingen voldoen aan deze criteria.

Advies
(Algemene Plaatselijke Verordening, artikel 4.10, lid 6)
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 23 september 2021 het volgende advies uitgebracht:
“Voldoet, er wordt voldaan aan de criteria voor gevelreclame in hoofdstuk 7 van de welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam" (veel voorkomende kleine bouwplannen).”

Conclusie
Nu, mede gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de reclame-uitingen niet ontsierend is, geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de openbare ruimte, de veiligheid van het verkeer niet in gevaar wordt gebracht en er geen sprake is van onevenredige hinder voor de omgeving, bestaat tegen de voorgestelde reclame-uitingen geen bezwaar.

Bijlage ‘Aansluitvoorschriften van Waternet’

Wilt u een pand aansluiten op het riool van de gemeente? Dan gelden er een aantal regels. Ze staan hieronder. Kunt u niet voldoen aan deze voorschriften? Meld dit dan bij Waternet, team Aansluiting en Meterbeheer. Misschien krijgt u dan een ander aansluitvoorschrift. Dat kost niets extra.

Voorschriften voor aansluiting op het Amsterdamse riool

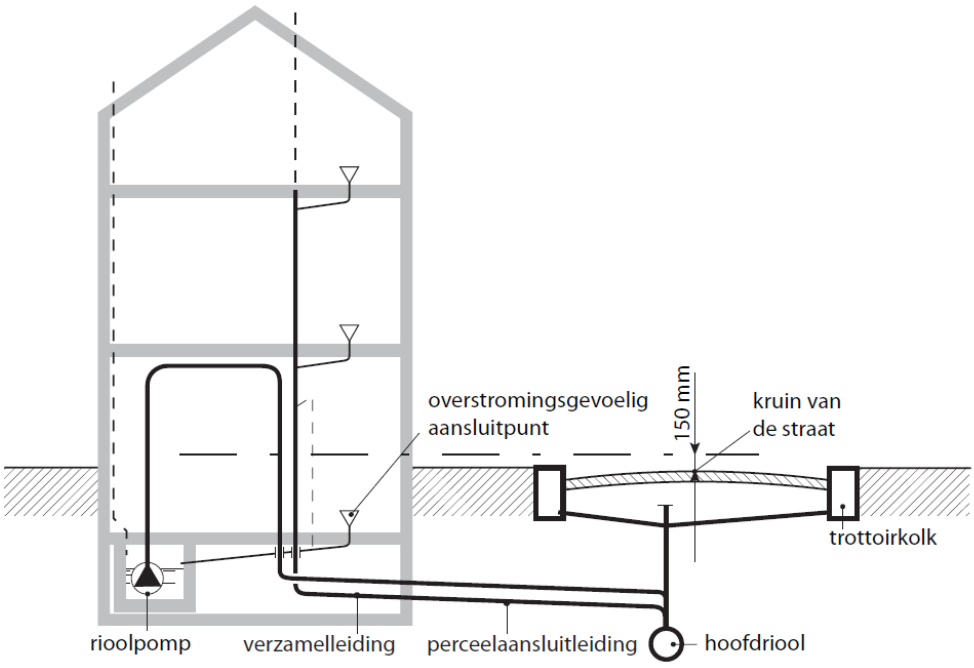
- U moet zelf zorgen dat het hemelwater (regenwater) dat op uw perceel valt goed weg kan. Dit kan door infiltratie. Daarbij voert u het water langzaam af naar de bodem. Ook kunt u het hemelwater rechtstreeks afvoeren naar een sloot, kanaal of ander oppervlaktewater. Is dit voor u niet goed mogelijk? Dan kunt u het hemelwater aanbieden aan de gemeente. U moet het hemelwater daarvoor scheiden van afvalwater.
- Neem voor de aansluitrichting contact op met Waternet, team Aansluiting en Meterbeheer (020 608 60 60). Dat geldt voor het hemelwater, het huishoudelijk afvalwater en het bedrijfsafvalwater.
- Daar waar de perceelaansluitingen de perceelgrens kruisen, dienen deze met de binnen-onderkant-buis op 500 mm onder het te onderhouden straatpeil aangeboden te worden. In het geval dat de gevel de perceelgrens is dient de perceelaansluiting zichtbaar op 500 mm uit de gevel aangeboden te worden.
- De perceelaansluitingen voor de afvoer van hemelwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater naar het gemeentelijk rioolstelsel, hebben een diameter van minimaal 125mm en maximaal 160 mm. Indien voor de afvoer van hemelwater van het/de dak(en) gebruik wordt gemaakt van een afvoerstelsel op basis van geheel gevulde leidingen, dan moeten afzonderlijke perceelaansluitingen worden gebruikt met een handelsmaat van 125 mm waarvan de capaciteit niet meer mag bedragen dan het debiet van 600 m2 af te voeren dakvlak per perceelaansluiting. Deze perceelaansluitingen dienen de perceelgrens te kruisen op een onderlinge afstand van circa 15 meter.
- De afstanden tussen de perceelaansluitingen ter plaatse van de perceelgrens zijn:
  a. 500 mm voor de afvoer van hemelwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater;
  b. 200 mm voor de afvoer van afvalwater van dezelfde soort;
  c. 800 mm tussen terreinriolen en perceelaansluitingen.
- Gaat u bouwen in een groot stedelijk ontwikkelingsgebied, dan zijn er mogelijk specifieke aansluitvoorschriften voor u van toepassing. Denk aan alternatieve sanitaire en/of hemelwater. Kijk op www.waternet.nl .

Binnenriolering (NEN 3215)

De binnenriolering van het bouwwerk moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Belangrijkste aandachtspunten:

- Huishoudelijk afvalwater voert u af per woning. Liggen de woningen recht boven elkaar? Dan moet het afvalwater door een gezamenlijke perceelaansluiting.
- Bedrijfsafvalwater voert u af per bedrijfsgebouw of bedrijfseenheid, door een perceelaansluiting.
- Gaat één eigenaar wonen en werken in het pand? Dan is er maar één perceelaansluiting nodig. Voorwaarde is dat het water dat de eigenaar wegspoelt volgens de milieuwetgeving vergelijkbaar is met huishoudelijk afvalwater.

- Op de tekening hieronder kunt u zien dat u een pomp of klep moet hebben, die voorkomt dat het water terugstroomt in uw huis (terugstuwbeveiliging). Dat is zo als uw lozingstoestel lager ligt dan 150 mm boven het niveau van de straat.
- De afvoer van hemelwater op het riool moet zijn voorzien van een ontlastput.
- Gaat u een object bouwen of aanleggen dat in korte tijd veel huishoudelijkafvalwater of bedrijfsafvalwater in het riool loost? Bijvoorbeeld een zwembad of een installatie voor warmte-koudeopslag? Neem dan contact op met Waternet. Misschien zijn er maatregelen nodig om te voorkomen dat u het riool te veel belast.



Algemeen

- Alleen Waternet mag in de openbare ruimte perceelaansluitingen, drukleidingen, ontstoppingsstukken en oevervoorzieningen aanleggen.
- Als u een aansluiting op het gemeentelijk riool aanvraagt, dan duurt het minimaal 13 weken voordat u bent aangesloten. Houd daar rekening mee.
- De aansluitkosten staan in de Verordening Huisaansluitingen Afvalwater Amsterdam 2012.

Meer informatie

Hebt u vragen over de aansluitvoorschriften? Of over de ligging van het riool? Neem dan contact op met Waternet team Aansluiting en Meterbeheer. Tel: 020 608 60 60.
Daarnaast kunt u via www.waternet.nl een verzoek doen om een project vóór te bespreken. Daar vindt u ook meer informatie over de Verordening Huisaansluitingen Afvalwater Amsterdam 2012.

Wilt u een nieuwe aansluiting op het riool aanvragen? U kunt een aanvraag indienen via www.waternet.nl/aansluiting.

Bijlage ‘Aanwijzingen’

Start en einde van werkzaamheden melden
Op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012 moet het bevoegd gezag in kennis worden gesteld van:
1. de start van de werkzaamheden.
   Deze kennisgeving moet tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de start van de werkzaamheden in ons bezit zijn.
2. de beëindiging van de werkzaamheden.
   Deze kennisgeving moet uiterlijk op de dag nadat de werkzaamheden zijn beëindigd in ons bezit zijn.

U kunt deze kennisgevingen doen:
a. digitaal via de website http://fd10.formdesk.com/stadsdeelnoordamsterdam/meldingbouw
   U kunt ook op dit digitale formulier aangeven wanneer u wilt beginnen met heien en of er een heibespreking is. Een toezichthouder neemt dan contact met u op over de door u gewenste datum van de bespreking.
b. per brief aan het team Toezicht en Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Postbus 37608, 1030 BB Amsterdam.

Aansprakelijkheid
Kosten aan het herstel van schade aan eigendommen van de gemeente Amsterdam (waaronder kabels en leidingen) door bouwwerkzaamheden moeten door de vergunninghouder op eerste aanzegging van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam worden vergoed.

Gebruiksmelding
Voor een gebouw waarin meer dan 50 personen gelijktijdig aanwezig zullen zijn, is overeenkomstig artikel 1.18, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 een gebruiksmelding vereist.
De gebruiksmelding moet nu er geen sprake is van een zelfstandig gebruik van delen van het gebouw, betrekking hebben op ALLE gebouwdelen, met uitzondering van de woonfuncties.
Een gebruiksmelding moet minimaal 4 weken voor ingebruikname van het gebouw worden ingediend bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Team Vergunningen van het stadsdeel Noord van de gemeente Amsterdam, telefoon 14 020 of via www.omgevingsloket.nl.

Mogelijke gevolgen voor het erfpachtcontract
De activiteiten kunnen gevolgen hebben voor uw bestaande erfpachtcontract. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met het team Uitgifte van Grond en Ontwikkeling, telefoon 14020 of e-mail erfpacht@amsterdam.nl.

Werken in de openbare ruimte (WIOR, objectmelding of -vergunning)
Deze omgevingsvergunning houdt niet in dat u over de eventueel benodigde vergunningen van werken in de openbare ruimte beschikt.
Om de openbare ruimte in gebruik te nemen (o.a. voor het plaatsen van een container; steiger; bouwhek op de stoep, op straat of op een parkeerplaats) dient u een objectmelding te doen. Die melding kan tot kort voor de plaatsing van het object digitaal worden gedaan.
Voor grotere objecten of op andere plaatsen in de openbare ruimte heeft u een objectvergunning nodig. Een aanvraag hiervoor kunt u tot 1 week van te voren digitaal indienen (voor het digitaal indienen, zie: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd en zoek naar objectvergunning).

Als u de grond gaat openbreken, heeft u een WIOR (Werken in de Openbare ruimte) -vergunning

nodig (voor informatie over het aanvragen van een WIOR-vergunning, zie: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd en zoek op WIOR).

Goedkeuring Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit
Deze omgevingsvergunning houdt niet in dat u de eventueel vereiste goedkeuring heeft van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (Catharijnesingel 59, 3511 GG Utrecht; telefoon: 0900-0388 / 088-223 33 33, internet: https://www.nvwa.nl/).