Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsdeel West
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum	20 november 2026
Kenmerk	Z2023-W005183
Olo	8260847

Omgevingsvergunning
gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een nieuw woongebouw (P4.1) met 40 woningen over 6 lagen op onderliggende parkeergarage op de locatie Marktkwartier West in Amsterdam, binnenkort bekend als Dragonstraat 224 tot en met 302 (even),

waarbij toepassing is gegeven aan:

- artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 om de voorgestelde voorziening 'vrijloopdrangers' als gelijkwaardig aan te merken. Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsbepaling zoals aangegeven in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. Er wordt niet aan artikel 2.104 voldaan. In het woongebouw zijn er doodlopende einden waar meerdere woningen op ontsluiten, waardoor er vanuit woningen langs andere woningtoegangsdeuren wordt gevlucht. Als gelijkwaardige oplossing worden de volgende maatregelen genomen:
  - De vrijloopdrangers worden aan de EBV-zijde van de woningtoegangsdeur (verkeersruimte) gemonteerd;
  - De vrijloopdranger worden uitsluitend aangestuurd door de brandmelders in de EBV (dus niet vanuit de woning);
  - De brandmelders in de EBV worden aangestuurd conform de NEN 2535 bijlage c bedoelde stuurfunctie.

Om een rookverspreiding vanuit de brandruimte (woning) naar de vluchtroute te beperken, benadrukken wij dat de vrijloopdeurdrangers ook aangestuurd dienen te worden door de rookmelders in de woning.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Voorschriften
De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Voorschriften met betrekking tot het Bouwbesluit 2012:

- Constructieve veiligheid
    - Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat definitieve constructieve tekeningen en berekeningen van de constructie onderdelen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd.
    - Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft, dit betreft ondermeer:
        - Definitieve gewichts- en stabiliteitsberekeningen;
        - Definitieve constructieve tekeningen incl. details;
        - Wapeningstekeningen en – berekeningen betonconstructies constructie incl. 2e draagweg/robuustheid, kritische elementen en bijzondere belastingen;
        - Detailtekeningen en -berekeningen (prefab.) beton-, hout- en staalconstructies.

- Bouwveiligheidsplan
    - Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat op basis van artikel 8.2 een bouwveiligheidsplan is aangeleverd In dit plan wordt ten minste aangegeven hoe:
        - de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloopterrein;
        - de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
        - het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
        - het waarborgen van de veiligheid voor gebruikers van de openbare ruimte (verkeer);
        - het waarborgen van de veiligheid voor belendende percelen;
        - het voorkomen van vallende objecten;
        - de monitoring van de grondwaterstand tijdens de bouwwerkzaamheden (bemaling)
    - Het aanleveren van het BLVC plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie)

Voorschriften met betrekking tot welstand:

- Er worden ronde vormstenen op de hoeken toegepast en de daklaag is voorzien van een groeninrichting waarbinnen de installaties zo onopvallend mogelijk zijn opgenomen. De definitieve steenkeuze is nog niet gemaakt en het effect van chipperen kan pas bepaald worden aan de hand van een proefmuur. Als nadere voorwaarde wordt gesteld dat die nog ter beoordeling wordt voorgelegd voorafgaand aan de uitvoering. Ten aanzien van de detaillering van de uitkragende balkons verzoekt de commissie nog om de definitieve uitwerkingen. De commissie heeft waardering voor de keuze van vormstenen voor de hoeken en de kwaliteit van de woningplattegronden. Wel wordt aandacht gevraagd voor de dilataties. Die kunnen het beoogde beeld potentieel weer breken.

Voorschriften met betrekking tot energieprestatie:

- In de BENG-berekening wordt uitgegaan van een infiltratie (Qv10) meetwaarde van 0,40 dm³/s per m² gebruiksoppervlak. Dit houdt in dat t.b.v. het definitieve label kort voor oplevering d.m.v. een luchtdichtheidsmeting (een zg. Blowerdoortest) zal moeten worden aangetoond dat deze waarde in de praktijk gehaald gaat worden. Wordt deze controle niet uitgevoerd of wordt luchtdichtheidswaarde in de praktijk niet gehaald, is de kans reëel dat het mogelijk niet meer zal voldoen aan de Energiebehoefte eis.

Voorschriften Flora- en Fauna

- Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming (voorheen Flora- en faunawet) worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.

Voorschriften bouwbord

- Uiterlijk één week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren over de uit te voeren werkzaamheden door het plaatsen van een informatiebord waarbij de volgende voorwaarden gelden:
    - Het informatiebord wordt verstrekt door de gemeente Amsterdam en kan op vertoon van deze omgevingsvergunning worden afgehaald bij het stadsloket van stadsdeel West.
    - Het informatiebord dient u volledig en duidelijk in te vullen.
    - Het informatiebord moet bij de bouwwerkzaamheden op straatniveau (= begane grond) duidelijk zichtbaar aanwezig zijn, zodat eenieder vanaf de openbare ruimte hiervan kennis kan nemen.

Aandachtspunten

Stikstof en Natura 2000 gebieden

- Er bestaat geen aanhaakplicht voor het aanvragen van een natuurvergunning voor de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden, omdat ten tijde van de aanvraag geen sprake was van negatieve significante effecten voor de omliggende Natura 2000-gebieden. Dat kan echter op het moment van vergunningverlening anders zijn. Het is de eigen verantwoordelijkheid om, indien dat nodig blijkt, een vergunning aan te vragen.

Flora en fauna

Ter bescherming van flora en fauna zijn de volgende aanbevelingen te overwegen

- Inbouwen van nestgelegenheid
    - Voorzie de gevels van ingebouwde nestkasten voor soorten die zich aan gebouwen hechten, zoals gierzwaluw, huismus en gebouwbewonende vleermuizen (zoals dwergvleermuis).
    - Stem de positionering van kasten af op de oriëntatie van het gebouw en vermijd directe zoninval op de zuidgevel (voor vleermuiskasten) of te veel schaduw (voor gierzwaluwkasten).
- Aanleggen van een groendak
    - Voorzie het extensief of semi-intensief groendak met inheemse kruiden en grassen om bij te dragen aan stedelijke biodiversiteit en waterberging.
- Verlichting natuurvriendelijk inrichten

- Pas verlichting aan om lichthinder voor vleermuizen en nachtvlinders te beperken, bijvoorbeeld door het toepassen van armaturen met een lage kleurtemperatuur.

Vergunning Parkeergarage

- De vergunning voor de onderliggende parkeergarage is op 20 juli 2026 verleend onder zaaknummer Z2023-W005187.

Brandveiligheid

- Aandachtspunten met betrekking tot brandveiligheid:

Brandbeveiligingsinstallaties
Op basis van hoofdstuk 6 van het BB 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties te worden aangebracht:

- Rookmelders NEN 2555.

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling Bouwbesluit 2012". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek "Brandbeveiligingsinstallaties", derde druk, juni 2012.

Later in te dienen bescheiden
U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden indienen via het omgevingsloket. Starten met deze werkzaamheden mag pas nadat het stadsdeel de hiernavolgende gegevens heeft:

- goedgekeurd
- gemerkt
- retour gezonden

en de vergunninghouder of zijn gemachtigde ze heeft ontvangen:

Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft

Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012

Welstand (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B001 - 8260847_1703168892276_publiceerbareaanvraag.pdf
- B002 - 20261001 MK - P4.1 Bouwkundige plattegronden
- B010 - MKW_BWK_P4.1_DO-200_gevels
- B011 - MKW_BWK_P4.1_DO-300_doorsnede A-A
- B012 - MKW_BWK_P4.1_DO-301_doorsnede B-B
- B013 - MKW_BWK_P4.1_DO-400_principe details
- B014 - MKW_BWK_P4.1_DO-099_parkeergarage P4.1
- B015 - MKW_BWK_P4.1_DO-800_gebruikerstekeningen
- B016 - MKW_BWK_P4.1_800-01_Oppervlakten totaal
- B020 - 214570_AdB_RAP_P41-0001
- B021 - MKW_P41_Constructie overzichten
- B030 - 250715-Marktkwartier West fase1_Uitwerkingsplan UP3, rev 8-12
- B040 - 214550_AdB_RAP_0102_v4.0 Geluidbeleid MKW West gebouw W1-P1.1-P1.2-P4.1-S1-W2.1-2.2
- B043 - 9905-NOT-VO-003_Notitie_Retentie_v3.0
- B044 - 9905-NOT-VO-004_Type_daktuinsystemen_v3.0
- B046 - R_24035_Quickscan flora en fauna Food Center Amsterdam_v2
- B047 - DO-099-parkeergarage fase 1 - tijdelijke parkeervoorziening
- B063 - Afwerkstaat Exterieur P4.1
- B064 - 250318 Marktkwatier_Common Affairs Welstand presentatie
- B082 - 214550001_AdB_Rap_0001_v6.0_MKW-P4.1 Bouwbesluit
- B091 - 2025-09-23 - RO FCA UP3 P4.1 Ruimtelijke Onderbouwing

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 het tabblad 'Procedure' om het beroep in te dienen (stap 1), of
  aan de rechterzijde op 'Kosten' om de hoogte van de griffierechten te vinden

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

Voorbereidingsprocedure
Op de voorbereiding van deze beschikking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 3.10, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing. In § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met Afdeling 3.4, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de diverse procedurevoorschriften uiteengezet. Deze procedure is van toepassing omdat ten tijde van het indienen van de aanvraag het `Food Center Amsterdam – 3e uitwerking (Woongebied west)' nog niet was vastgesteld en gold derhalve nog het voorlopig bouwverbod zoals dat was opgenomen in het moederplan. Het moederplan bevat op dit punt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid die gebruikt kan worden.
Er kan daarom slechts vergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 Wabo, waarvoor dus de uitgebreide voorbereidingsprocedure geldt.

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).

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).

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

Verloop van de procedure
- Op 21 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 2 januari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 18 juni 2025 is de procedure is gewijzigd van een regulier procedure naar een uitgebreide procedure.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen
Het ontwerpbesluit heeft vanaf 6 oktober 2026 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op 5 oktober 2026 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de website: www.amsterdam.nl/bekendmakingen.

De aanvrager/ gemachtigde is conform artikel 3.12, eerste lid, van de Wabo in samenhang met artikel 3.13, Awb hieromtrent geïnformeerd.

Gedurende de termijn van de ter visie legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Wettelijk kader
Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening Amsterdam 2013 en Flora- en faunawet.

Een goede ruimtelijke onderbouwing
Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, versie 23 september 2026 (bijlage gemerkt B091). Deze ruimtelijke onderbouwing is onlosmakelijk verbonden met het besluit en is als gewaarmerkt document bij dit besluit toegevoegd.

Beoordeling van het project

Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)
Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelden we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Voor de in het besluit genoemde activiteiten is hierna aangegeven hoe de aanvraag is beoordeeld.

Bouwbesluit 2012
Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Gebruiksfuncties
Het project beoordeelden we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfunctie:

- Woonfunctie.

Gelijkwaardigheid
Het project is in strijd met artikel 2.104 van het Bouwbesluit 2012. U hebt een gelijkwaardige oplossing voorgesteld volgens artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012. Wij vinden dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is aan de functionele eis vanuit artikel 2.104 van het Bouwbesluit 2012.

We gaan akkoord met de voorgestelde gelijkwaardigheidsoplossing.

Deskundigen brachten adviezen uit:

Brandweer Amsterdam-Amstelland met betrekking tot brandveiligheid
Op 18 april 2025 bracht de Brandweer Amsterdam-Amstelland een advies uit:

Regelgeving
Wij hebben deze aanvraag getoetst aan:

- *De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), indieningvereisten bouwactiviteiten;*
- *Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau: nieuwbouw*

Overige geraadpleegde documenten
Verder is voor de beoordeling van deze aanvraag de volgende documentatie gebruikt:

- *Handboek Brandbeveiligingsinstallaties, versie 14 juni 2012 van Brandweer Nederland.*

Conclusie
Onze conclusie is dat de aanvraag niet voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving.
Als een aantal maatregelen wordt genomen, kan de aanvrager wel voldoen aan bovengenoemde regelgeving. Naast de geconstateerde afwijkingen hebben wij ook een aantal aanbevelingen. Deze aanbevelingen gaan over een risicogericht advies in aanvulling op de wettelijk voorgeschreven maatregelen. Voor het aanvullende advies verwijzen wij u naar bijgevoegde brief met kenmerk 2025/3691/ADVS-b.

Aanvullende opmerking gelijkwaardigheid NEN 6075
Opmerking
De woningen zijn voorzien van een WTW-unit. De tussen de appartementen gedeelde toe- en afvoer loopt via een gesloten schacht gescheiden systemen. De schachtwand heeft een WBDBO-eis van 60 minuten en een WRD-eis van R200. Om aan beide criteria te voldoen wordt er een gecombineerde brand -en rookklep als gelijkwaardigheid op de rookmelder gestuurde klep volgens de NEN 6075 aangevraagd, namelijk de SC60-COSMO. Volledigheidshalve benadrukken wij dat wij akkoord gaan met de gelijkwaardige invulling van de NEN 6075, mits deze worden gerealiseerd conform de uitgangspunten zoals bedoeld in het Efectis testrapport en de specificaties Rf-t SC+brandvlinderklep (zie bijlagen brandveiligheidsrapport).

BB 2012, artikel 1.3. Gelijkwaardigheidsbepaling
Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsbepaling zoals aangegeven in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. Er wordt niet aan artikel 2.104 voldaan. In het woongebouw zijn er doodlopende einden waar meerdere woningen op ontsluiten, waardoor er vanuit woningen langs andere woningtoegangsdeuren wordt gevlucht.

Als gelijkwaardige oplossing worden de volgende maatregelen genomen:
- *De vrijloopdrangers worden aan de EBV-zijde van de woningtoegangsdeur (verkeersruimte) gemonteerd;*
- *De vrijloopdranger worden uitsluitend aangestuurd door de brandmelders in de EBV (dus niet vanuit de woning);*
- *De brandmelders in de EBV worden aangestuurd conform de NEN 2535 bijlage c bedoelde stuurfunctie en maak dit onderscheidt op tekening duidelijk.*

*Wij gaan nog **niet akkoord** met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossing. De aanvrager is voornemens om de vrijloopdeurdrangers uitsluitend aan te laten sturen door de brandmelders in de vluchtroute. Om een rookverspreiding vanuit de brandruimte (woning) naar de vluchtroute te beperken, benadrukken wij dat de vrijloopdeurdrangers ook aangestuurd dienen te worden door de rookmelders in de woning.'*

Op 5 februari 2026 is er een aangepast rapport voorgelegd aan de Brandweer Amsterdam Amstelland (BAA). Op 16 februari 2026 heeft BAA een nieuw advies uitgebracht:

Op deze aanvraag om een vergunning hebben wij eerder geadviseerd (ons kenmerk: 2025/3691/ADVS-a, d.d. 18-04-2025).

Regelgeving
Wij hebben deze aanvraag getoetst aan:
- *De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), indieningvereisten bouwactiviteiten*
- *Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau: nieuwbouw*

De bouwaanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wij hebben de aanvullingen beoordeeld aan de hand van de eisen golden ten tijde van de aanvraag (21-12-2023).

Conclusie
Onze conclusie is dat de aanvraag voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving.

Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot constructieve veiligheid
Op 9 april 2025 bracht de Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied een advies uit:

'Wij hebben het ontwerp van de bouwconstructie(s) waar de documenten betrekking op hebben beoordeeld op de hoofdlijnen van de constructie.

Naar ons oordeel is voldoende aannemelijk gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen.

Met betrekking tot de constructieve aspecten hebben wij geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning.

Wij adviseren u de volgende voorwaarde(n) op te nemen in de vergunning:
- *Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:*

Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft, zie volgende bladzijde:
- *Definitieve gewichts- en stabiliteitsberekeningen;*
- *Definitieve constructieve tekeningen incl. details;*
- *Wapeningstekeningen en – berekeningen betonconstructies constructie incl. 2e draagweg/ robuustheid, kritische elementen en bijzondere belastingen*
- *Detailtekeningen en -berekeningen (prefab.) beton-, hout- en staalconstructies.'*

Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot energieprestatie
Op 8 april 2025 bracht de Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied een advies uit:

In het kader van het bovengenoemde project hebben wij documenten ter beoordeling gekregen. Wij hebben de voor de energieprestatie relevante documenten beoordeeld op de van toepassing zijnde eisen van de Bouwbesluit.

Conclusie BENG/MPG/RC:
Op basis van de beschikbare gegevens is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het nieuwbouwplan voldoet aan hoofdstuk 5, afdeling 5.1: artikel 5.2 en 5.3 en afdeling 5.2: artikel 5.9 en van Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 3, artikel 3.10 van Regeling Bouwbesluit 2012.

Op 10 juni 2025 is er een aangepast rapport voorgelegd aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied. Op 8 september 2026 heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied een nieuw advies uitgebracht:

In het kader van het bovengenoemde project hebben wij documenten ter beoordeling gekregen. Wij hebben de voor de energieprestatie relevante documenten beoordeeld op de van toepassing zijnde eisen van het Bouwbesluit.

Conclusie BENG/MPG/RC:
Op basis van de beschikbare gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het nieuwbouwplan voldoet aan hoofdstuk 5, afdeling 5.1: artikel 5.2 en 5.3 en afdeling 5.2: artikel 5.9 en van Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 3, artikel 3.10 van Regeling Bouwbesluit 2012.

Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot geluid
Op 4 maart 2026 bracht de Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied een advies uit:

Adviesbureau Aveco de Bondt heeft het ontwerp gebouw P4.1 op het Marktkwartier terrein getoetst aan diverse akoestische en bouwfysische aspecten uit het Bouwbesluit.

Uit het rapport blijkt dat voldaan wordt aan de voor geluid relevante eisen in het Bouwbesluit. Echter, in het rapport ontbreekt het onderdeel geluidwering van de gevels. Het rapport dient aangevuld te worden op dit onderwerp.

Conclusie
Wij hebben het bouwfysisch rapport beoordeeld. Uit het rapport blijkt dat voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit. Echter, in het rapport ontbreekt het onderdeel geluidwering van de gevels. Het rapport dient aangevuld te worden op dit onderwerp.

Op 18 augustus 2026 is er een aangepast rapport voorgelegd aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied. Op 9 september 2026 heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied een nieuw advies uitgebracht:

Adviesbureau Aveco de Bondt heeft het ontwerp van gebouw P4.1 op het Marktkwartierterrein getoetst aan diverse akoestische en bouwfysische aspecten uit het Bouwbesluit.

Naar aanleiding van onze opmerking over het onderdeel geluidwering van de gevels is het onderzoek aangepast en opnieuw ter beoordeling overgelegd. In deze notitie wordt het aangepaste rapport van Aveco beoordeeld.

Uit het rapport blijkt dat wordt voldaan aan de voor geluid relevante eisen in het Bouwbesluit. Het onderzoek is conform onze opmerking over het onderdeel geluidwering van de gevels aangevuld. Wij maken geen opmerkingen over het rapport.

Conclusie
Wij hebben het bouwfysisch rapport beoordeeld. Uit het rapport blijkt dat wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Wij maken geen opmerkingen over het rapport.

Bouwverordening 2013
Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013, samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Ruimtelijke beoordeling onderhavige aanvraag
Voor de projectlocatie gold ten tijde van de aanvraag het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' (NL.IMRO.0363.E1204BPSTD-VG03) als toetsingskader. Het bestemmingsplan is op 1 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad en op 1 juli 2020 herzien via de 'Eerste Partiële herziening bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)' (NL.IMRO.0363.E1901BPGST-VG01). Binnen het kader van het bestemmingsplan is voor de gronden van de projectlocatie en omgeving op 2 juli 2024 een uitwerkingsplan vastgesteld (Food Center Amsterdam - 3e uitwerking (Woongebied west). Dit uitwerkingsplan was nog niet vastgesteld en gold nog niet ten tijde van de aanvraag. Daarom moet volgens het stelsel van de Wabo waarbij het moment van indienen van de aanvraag doorslaggevend is hier de uitgebreide procedure worden gevolgd
Inmiddels is UP-3 in werking en onherroepelijk. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient op een aanvraag omgevingsvergunning in beginsel 'ex nunc' te worden beslist, wat wil zeggen dat het recht moet worden toegepast dat geldt op het moment van beslissing op de aanvraag. In dit geval is dat de 3e uitwerking nu dat inmiddels in werking is getreden en onherroepelijk is.

Dat UP-3 inmiddels in werking is getreden en de aanvraag inhoudelijk voldoet aan UP-3 (met uitzondering van de twee binnenplanse afwijkingen) heeft geen gevolgen voor de van toepassing zijnde voorbereidingsprocedure. Deze wordt immers exclusief door de Wabo bepaald, waarbij het moment van indienen van de aanvraag doorslaggevend is. Het college van B&W heeft hierin geen keuzevrijheid en kan de uitgebreide procedure dus niet na de inwerkingtreding van UP-3 omzetten naar een reguliere procedure.

Bestemmingsplan
Voor de locatie van het project geldt het Uitwerkingsplan 'Foodcenter Amsterdam -3e uitwerking (woongebied west)`.

De gronden waarop het project is gelegen is bestemd als 'Woongebied-2'(artikel 8) voorzien van de functieaanduiding `parkeergarage', de 'specifieke bouwaanduiding-10' en de gebiedsaanduiding 'overige zone-2'.

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis/ bedrijf aan huis, fiets en voetpaden en groenvoorzieningen.

Strijdigheden
Het project is in strijd met de volgende artikelen van 'Foodcenter Amsterdam -3e uitwerking (woongebied west):

1. Artikelen 6.1 en 6.2, omdat de afgeschermde terrassen op de begane grond van de zuid- en westgevel de bestemmings- en bouwgrens overschrijden met respectievelijk circa 0,4 en circa 0,6 meter;
2. Artikel 6.2.2 onder c, omdat de balkons op de 1e verdieping van de zuid- en westgevel niet zijn toegestaan buiten het bouwvlak;
3. Artikel 6.2.2 onder c, omdat de balkons op de 2e t/m 4e verdieping van de zuidgevel en de balkons op de 2e t/m 5e verdieping van de westgevel deels zijn gelegen buiten zowel het bouw- als bestemmingsvlak en de maximale diepte vanuit de gevel van 1 meter wordt overschreden met circa 0,3 meter;
4. Artikel 8.2.2 onder a, omdat de buitenruimtes op de begane grond van de noord- en oostgevel de bouwgrens overschrijden met circa 2 meter;

5. Artikel 8.2.3 onder a, omdat de balkons op de 1e verdieping van de oostgevel niet zijn toegestaan buiten het bouwvlak;
6. Artikel 8.2.3 onder b, omdat de afstand tussen de balkons aan de oostgevel op 11.94 meter bedraagt ten opzichte van de balkons van woongebouw W2.1 (overschrijding van 0,06 meter);
7. Artikel 8.2.2 onder c, omdat de maximum bouwhoogte als gevolg van het groendak wordt overschreden met circa 0,6 meter en de bouwhoogte ter plaatse van de installatieruimtes wordt overschreden met circa 1,2 meter.

Afwijken van het bestemmingsplan
Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan dient de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) te worden aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo), op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo.

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo.

Motivering
Onder verwijzing naar de Ruimtelijke Onderbouwing Woongebouw P4.1, Marktkwartier West van 23 september 2026, is gebleken dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor de overschrijdingen van de terrassen op de begane grond van de zuid- en westgevel (1.) geldt dat in artikel 15 een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen die het mogelijk maakt om de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van onder meer ondergeschikte bouwdelen. De terrassen en overige buitenruimtes op de begane grond kunnen dus mogelijk worden gemaakt door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 15 onder e van het uitwerkingsplan. Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar. Vanwege de aard en beperkte omvang van de afwijking (circa 0,4 tot circa 0,6 meter) hebben de terrassen geen nadelige gevolgen voor de stedenbouwkundige opzet van het woonhof en/of de omliggende percelen. De buitenruimtes aan de noord- en oostgevel (4.) zijn weliswaar dieper (circa 2 meter) maar deze zijn niet gesitueerd aan de doorgaande openbare ruimte. Door de situering hebben deze buitenruimtes eveneens geen nadelige gevolgen voor de stedenbouwkundige opzet van het woonhof. Ook is er geen sprake van nadelige gevolgen voor omliggende percelen.

De onder 2. en 5. vermelde afwijkingen hebben betrekking op balkons bij de eerste verdieping (tweede bouwlaag) die uitsteken ten opzichte van de bouwgrens en die volledig zijn gelegen in de bestemming 'Woongebied - 2' (oostgevel) of deels in die bestemming maar ook in de bestemming 'Verkeer - 3' (zuid- en westgevel). Ook de onder 6. vermelde balkons op de overige verdiepingen steken uit ten opzichte van de bouwgrens en zijn eveneens gelegen in de bestemming 'Woongebied - 2'. De balkons op de eerste verdieping aan de oostgevel (5.) en de balkons op de overige verdiepingen aan de oostgevel (6.) kunnen mogelijk worden gemaakt via de afwijkingsbevoegdheid in artikel 8.4.5. Daarin is bepaald dat balkons buiten een bouwvlak ook bij de tweede bouwlaag kunnen worden toegestaan, mits deze balkons (1) geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de stedenbouwkundige opzet van het woongebied en (2) de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt. Het realiseren van balkons aan deze binnenzijde van het woonhof heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de stedenbouwkundige opzet van het woongebied, mede omdat de afstand tot eventueel tegenovergelegen gebouwen (inclusief de daarvan onderdeel uitmakende buitenruimtes) meer dan

voldoende is. De onderkant van de balkons op de 1e verdieping bevinden zich op 3 meter boven het niveau van het maaiveld zodat er geen sprake is van enige belemmering van de ondergelegen semi-openbare ruimte. Vanwege de ligging aan de oostgevel hebben de balkons geen relevante gevolgen voor de bezonning van omliggende woningen terwijl ook nadelige gevolgen ten aanzien van windhinder niet aan de orde zijn. Er is derhalve geen sprake van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de gronden en bouwwerken.

Voor de onder 2. genoemde balkons op de eerste verdieping aan de zuid- en westgevel maar ook de balkons onder 3. geldt dat in artikel 15 een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen die het mogelijk maakt om de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van onder meer balkons. De balkons aan de zuid- en westgevel kunnen dus mogelijk worden gemaakt door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 15 onder e van het uitwerkingsplan. Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar. Vanwege de aard en (beperkte) omvang van de afwijking hebben de balkons geen nadelige gevolgen voor de stedenbouwkundige opzet van het woonhof en/of de omliggende percelen.

De overschrijdingen onder 7. bedragen minder dan 2 meter. In artikel 15 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 2 meter te vergroten, dan wel de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met ten hoogste 5 meter te overschrijden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, zonneboilers, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en warmte-koudeopslag. De overschrijdingen als gevolg van het groendak (0,6 meter) en de installatieruimtes (1,2 meter) kunnen dus mogelijk worden gemaakt door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 15 onder c en d van het uitwerkingsplan. Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is in dit geval ruimtelijke aanvaardbaar aangezien de overschrijdingen het gevolg zijn van een groen dak en de op een gebouw gebruikelijke installatieruimtes. De overschrijdingen zijn beperkt van omvang en hebben geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Deze overschrijdingen zijn gering van omvang en ruimtelijk aanvaardbaar.
Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar.

Welstand
De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 12 februari 2026. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Aanhouden.
Aanleiding
In het westelijk deel van het voormalige Foodcenter wordt nieuwbouw opgericht. Deze palazzino maakt deel uit van een reeks van gebouwen aan de zogenaamde hofzijde, achter het stedelijk front van het wandgebouw.
De centrale vraag is of de nieuwbouw in zijn architectonische opzet aansluit op de randvoorwaarden en het ambitieniveau van het beeldkwaliteitplan (BKP).

Kader
Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016 & BKP (vastgesteld 26 april 2021)
Ruimtelijk systeem: Woongebieden na 1985, Samengestelde woonblokken (8E)
Gebied: Marktkwartier (0865)
Welstandsniveau: Gewoon

Conclusie
Het is onduidelijk of het gebouw ruimtelijk inpasbaar is. De commissie geeft een aantal aandachtspunten mee voor een vervolgbehandeling van de aanvraag. Dat betreft een ontwerpslag voor de dakplattegrond en de detaillering van de ronde hoeken. Er zal dan ook nader ingegaan worden op de materialisering, detaillering en kleur.

Onderbouwing
Voor een goede integrale afweging op de ruimtelijke inpassing en kwaliteit is meer informatie nodig. Het stadsdeel beoordeelt de aanvraag op grond van het omgevingsplan, de stedenbouwkundige op grond van de vastgestelde bouwenveloppen die onderdeel zijn van het BKP. Op beide aspecten van de ruimtelijke inpasbaarheid heeft de commissie nog geen terugkoppeling gekregen. Het palazzino heeft een heldere opzet en een krachtige expressie. Het sluit daarmee goed aan op het afwisselend beeld van autonome en alzijdige palazzino's in een groen ingericht binnengebied. In het BKP (p.95) staat aangegeven dat het dak de vijfde gevel vormt. Installaties vormen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. De installaties zijn op utilitaire wijze afgewenteld op het dak. Verwezen wordt naar de welstandsnota, hoofdstuk 6, onderdeel 12. In geval van energie en klimaatinstallaties wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Detaillering, materialisering en kleur komen in een volgende behandeling aan bod. Wel wordt alvast opgemerkt dat de gekromde wand (o.a. detail 2.01) in staand metselwerk mogelijk geen recht doet aan de opzet van het paviljoen. De commissie vraagt aandacht voor de detaillering met dilataties en knipvoegen. Mogelijk zal een vormsteen tot een meer overtuigende detaillering leiden. De details van de kozijnen (profilering) komen niet overeen met wat opgegeven is in de kleur- en materialenstaat. Ook zijn er in het overzicht veel onderdelen die nog nader bepaald moeten worden. De hekwerken zijn te summier uitgewerkt. Die zijn mede bepalend voor het gevelbeeld. Dat geldt ook voor de hemelwaterafvoeren. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning moeten die zaken wel goed vastgelegd worden. De commissie ziet de nadere uitwerkingen met vertrouwen tegemoet.
Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte wordt benadrukt dat voor robuuste en volwaardige begroeiing (zoals bomen) een gronddekking van 50cm op het parkeerdek niet volstaat. Voor de kwaliteit van het gebied is een goede landschappelijke inrichting van wezenlijk belang. Het maaiveld bindt het plangebied. Versnippering en schraalheid zetten de omgevingskwaliteit onder druk. De hofzijde ontleent haar kracht aan de opzet van palazzino's in het groen. Het gebied heeft een hoge woningdichtheid, de bebouwing staat dicht op elkaar. Door de hoge bebouwing is het aantal zonuren op het maaiveld beperkt.

Aanbeveling
Geadviseerd wordt om bij een volgende behandeling ook het landschappelijk inrichtingsplan te presenteren. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor de kwetsbare overgangen (openbaar, semi-openbaar, privé). Aangezien het groen beheerd wordt door derden en een beeldbepalend element is, wordt verzocht een beheer en onderhoudsplan op te stellen zodat die kwaliteit gewaarborgd blijft.

Wij nemen dit advies over.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Op 30 maart 2026 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het aangepaste project op 1 april 2026. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord.
Het stadsdeel geeft aan dat de nieuwbouw ruimtelijk inpasbaar is. Dat was bij de vorige behandeling van de aanvraag nog niet duidelijk. Ten aanzien van de architectonische uitwerking is tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de commissie. Er worden ronde vormstenen op de hoeken toegepast en de daklaag is voorzien van een groeninrichting waarbinnen de installaties zo onopvallend mogelijk zijn opgenomen. De definitieve steenkeuze is nog niet gemaakt en het effect van chipperen kan pas bepaald worden aan de hand van een proefmuur. Als nadere voorwaarde wordt gesteld dat die nog ter beoordeling wordt voorgelegd voorafgaand aan de uitvoering. Ten aanzien van de detaillering van de uitkragende balkons verzoekt de commissie nog om de definitieve uitwerkingen. De commissie heeft waardering voor de keuze van vormstenen voor de hoeken en de kwaliteit van de woningplattegronden. Wel wordt aandacht gevraagd voor de dilataties. Die kunnen het beoogde beeld potentieel weer breken.

Wij nemen dit advies over

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Tunnelveiligheid
De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie
Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Integriteit (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)
Op deze aanvraag is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing verklaard. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Overige voorschriften
Bij de omgevingsvergunning horen verschillende voorschriften. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren omgeving
Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:
- Een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of OLO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of u kunt hier een voorbeeld downloaden: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/.

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)
1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012:

a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en
c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)
Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
a. vergunning voor het bouwen;
b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)
Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen als niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: Procesuitvoering.sdw@amsterdam.nl

Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

Dus: als de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)
Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en;
c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden;

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken;
4. Als het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist, als het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingssterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)
Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)
Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)
De op basis van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:

1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
4° de aan- en afvoerwegen;
5° de laad-, los- en hijszones;
6° de plaats van bouwketen;
7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;

b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
c. als een bouwput wordt gemaakt:
1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)
1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en sloopafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)
Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en sloopafval (artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012)
1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
    a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid staan;
    b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
    c. teerhoudend asfalt;
    d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
    e. niet teerhoudend asfalt;
    f. vlakglas, al dan niet met kozijn:
    g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
    h. dakgrind;
    i. armaturen;
    j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloopterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.

4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloopterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Als door de omgevingsvergunning het aantal verblijfsobjecten wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets te doen.

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met stadsdeel West. Zonder huurovereenkomst mag u het terrein niet in gebruik nemen.
Alle risico's bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening. Informatie vindt u via www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

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.

Gebruik grond

U hebt naast deze vergunning voor het feitelijk gebruik van de grond als bouwterrein privaatrechtelijk de toestemming nodig van de eigenaar van het terrein. Hiervoor moet u dan ook een huurovereenkomst afsluiten met de eigenaar van het terrein. Zonder huurovereenkomst kunt u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.

Milieumelding/milieuvergunning

De omgevingsvergunning gaat niet over een benodigde milieumelding of milieuvergunning. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied via 088-567 0200. Een milieumelding of een aanvraag omgevingsvergunning milieu kunt u indienen via www.omgevingsloket.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 coördinatienummer. 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/

Belastbaarheid Bruggen en Kademuren
Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Zie:

- https://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels/
- https://www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer/

Speciale aandacht ook voor puntbelasting bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren.
Vragen hierover? Mail dan naar bruggenkademuren@amsterdam.nl of bel 14 020.

Kabels en leidingen
Ter voorkoming van graafschade aan aanwezige kabels en leidingen moet u zich op basis van de wet Informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netwerken (WIBON), nàást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatiestelsel ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500. Zie: https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding

Voor het maken van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet er vooraf overleg zijn met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke

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 14 020