



Datum 15 december 2025
Kenmerk Z2025-023867
DSO 2025060300189

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning t.b.v. het afwijken van regels in het omgevingsplan in verband met de herontwikkeling van het bestaande gebouw (Cluster 8), waar een derde laag aan wordt toegevoegd op het perceel Bijlmerplein 110 – 156 in Amsterdam.

te verlenen voor:

- een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

Voorschriften

Degene die de activiteit verricht is vergunninghouder en zorgt voor naleving van de hieronder vermelde voorschriften. De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

1. Met deze omgevingsvergunning wordt in afwijking van het omgevingsplan de leisurefunctie toegestaan op de derde bouwlaag van het gebouw. Onder de functie 'Leisure' wordt in het kader van deze omgevingsvergunning het volgende verstaan:
Recreatieve voorziening inclusief ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel die zich richt op de één of meer van de hierna volgende activiteiten:
 - spel en sport;
 - (kook)workshops;
 - vermaak (niet zijnde casino of daaraan gerelateerde activiteiten).
2. De leisurefunctie op de derde bouwlaag mag niet eerder in gebruik worden genomen, dan nadat vast staat dat de daarvoor bestemde ruimte in Cluster 2 (Bijlmerplein 94) van de Amsterdamse Poort feitelijk in gebruik kan worden genomen als openbare stalling voor het stallen van minimaal 277 fietsen en 20 scooters. Dan wel er aantoonbaar een andere ruimte in de Amsterdamse Poort beschikbaar is als openbare stalling voor genoemde aantallen fietsen en scooters;
3. In een ecologisch werkprotocol dient te worden beschreven welke maatregelen nodig zijn om te voorkomen dat ten aanzien van vogels en vleermuizen overtreding van de Omgevingswet plaatsvindt;
4. Bij uitvoering van de activiteiten zullen maatregelen getroffen moeten worden om verstoring van vleermuisverblijfplaatsen in de omgeving te voorkomen. Te treffen maatregelen ten aanzien van licht, trillingen en geluid betreffen:
 - a. Lichtverstoring: voorkom lichtverstoring op gevels van omliggende bebouwing bij uitvoering van de werkzaamheden. De geschikte invliegopeningen die aanwezig zijn, dienen geheel onbeschenen te blijven. Maak dit aantoonbaar met een lichtplan. Dit lichtplan dient gecontroleerd te worden door een ecologisch deskundige (Habitus).
 - b. Trillingen: beperk trillingen bij het uitvoeren van de activiteiten op gevels van de direct omliggende bebouwing conform artikel 7.18 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

- c. Geluid: beperk geluidshinder bij het uitvoeren van de activiteiten op gevels van de direct omliggende bebouwing conform artikel 7.17 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- 5. De activiteiten dienen verricht te worden buiten de broedperiode van de aanwezige soorten. Op basis van het veldbezoek waarin op aanwezige vogelsoorten is gelet én op basis van de aanwezige biotopen, is de verwachte broedperiode van half maart t/m half augustus;
- 6. Indien het niet mogelijk is om buiten deze broedperiode te werken, dient voorafgaand aan de activiteiten een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd door een ecooloog. Indien er geen broedende vogels worden vastgesteld, kunnen de activiteiten alsnog doorgang vinden;
- 7. Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning 'activiteit Bouwen' dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar mogelijke verontreiniging met koper, van de gronden aan de zijde van het Groot Bijlmerplein.

Opmerkingen

▪ **Andere gebruiker**

Volgens Omgevingswet, artikel 5.37, lid 1 geldt een omgevingsvergunning voor degene die de activiteit verricht.

Als de vergunning voor een ander dan de aanvrager/vergunninghouder gaat gelden, moet de gemeente daarover volgens lid 2 van dat artikel worden geïnformeerd.

De informatie verstrekt u via Mijn Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informeren gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie').

▪ **Meer aanwijzingen**

Onder het kopje 'Aanwijzingen' noemen wij een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

Lijst met bijlagen

- B001 Samenvatting.pdf
- Besluit MER-vrij
- B002 250527_B-N-00_005_situatie kadaster C8.pdf
- B003 250527_B-B-00-01_situatie_bestaand.pdf
- B004 250527_B-N-00_situatie_nieuw.pdf
- B005 250527_B-N-900-VO-toets.pdf
- B006 GOFlo Cluster 8_aangepast_09-09_2025.pdf
- B007 Bijlage 1 Figuur tbv BOPA_20250130-A3.pdf
- B008 Bijlage 2 Ladderonderbouwing Cluster 8 _ 20250130.pdf
- B009 Bijlage 3 M.e.r.-beoordeling cluster 8 _ 20250130.pdf
- B010 Bijlage 4 Parkeerbalans.pdf
- B011 Bijlage 5 Verkeersonderzoek.pdf
- B012 Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek_compressed.pdf
- B013 Bijlage 8 Ecologische quickscan_compressed.pdf
- B014 Bijlage 9 Bezonningsonderzoek.pdf
- B015 Bijlage 10 Nadeelcompensatie risicoanalyse.pdf
- B016 Bijlage 11 Participatiedocument_compressed.pdf
- B017 Bijlage 013 Stikstofmemo incl. berekening realisatie en gebruiksfase.pdf

- B018 AMP Cluster 8_Notitie Regenwaterberging & irrigatie_VO-toets_KGG_02-06-2025.pdf
- B019 2025-06-02 Watersysteem Cluster 8 Amsterdam plattegrond-A3.pdf
- B020 Systeemopbouw waterretentie.pdf

Vorbereiding van het besluit

Het besluit is, op uw verzoek van 3 juni 2025, voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht:

- 3 juni 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 3 juni ontvingen wij de mededeling volgens Omgevingswet, artikel 16.45;
- op 15 oktober 2025 besloten wij dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, waardoor een milieueffectrapportage niet hoeft te worden gemaakt;
- op 22 oktober 2025 hebben wij een ontwerp van de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit, alsmede het besluit op de project-mer beoordeling ter inzage gelegd.

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

Terinzagelegging en zienswijzen

Een ontwerp van het besluit heeft vanaf 22 oktober 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen, zodat het definitieve besluit niet afwijkt van het ontwerp.

Inwerkingtreding

Conform artikel 16.79 eerste lid onder b van de Omgevingswet treedt deze omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit in werking op de dag nadat de verleende vergunning ter inzage is gelegd, e.e.a. als bedoeld in artikel 3:44 eerste lid onder a van de Algemene wet bestuursrecht.

Als binnen deze periode van vier weken echter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, treedt de omgevingsvergunning volgens artikel 16.79, lid 4 niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Belanghebbenden kunnen de voorzieningenrechter vragen de opschorting op te heffen.

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 beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het beroepschrift 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
- 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

Postbus 75850

1070 AW Amsterdam

Beoordeling van de aanvraag

Algemeen

Participatie

De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie; dit aspect is bij de beoordeling van de aanvraag meegewogen.

U heeft aangegeven dat er overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief en volgens het door u verstrekte Participatiedocument zijn er geen reacties ontvangen.

De aangevraagde activiteiten

Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 1.1, lid 1 en bijlage, onder A, begripsbepaling 'Omgevingsplanactiviteit', onder b of c

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit beoordeelden wij als volgt.

Omgevingsplan

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2024 geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Amsterdam van rechtswege het Omgevingsplan Amsterdam (tijdelijk deel). Alle bestemmingsplannen maken automatisch onderdeel uit van dit Omgevingsplan.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan '**De Amsterdamse Poort**' geldt.

De gronden in het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort' hebben de bestemming 'Detailhandel'.

Daarnaast is het nieuwe bouwplan, door de beperkte berschuiving van de bouwmassa, deels geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Verkeer-3'.

Het bouw- en bestemmingsvlak 'Detailhandel' mag voor 100% worden bebouwd. De maximale bouwhoogte varieert tussen de 9m en 12m.

Op de bestemming 'Verkeer-3' is slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan, specifiek ten behoeve van deze functies, alsmede luifels en een luchtbrug.

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. detailhandel;
- b. publieksgerichte dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. pleinen;
- e. fiets- en voetpaden;

- f. groenvoorzieningen;
- g. horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de eerste en tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3 en 4";
- h. horeca van categorie 1 en horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1 en 4".

De voor 'Verkeer-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor een breed palet aan verkeersdoeleinden, zoals voet- en fietspaden, fietsparkeervoorzieningen, groen, water en standplaatsen.

Strijdigheden

1. De bouwhoogte van de nieuwe verdieping bedraagt inclusief dakpakket en PV-panelen 17 meter en inclusief de techniekruimte op het dak 19 meter. Deze hoogte overschrijdt de toegestane bouwhoogten van 9, 11 en 12 m;
2. Een deel van het gebouw wordt gebouwd binnen de bestemming 'Verkeer-3'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht;
3. De beoogde luifels worden deels gebouwd binnen de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn overkappingen behorende bij aangrenzende gebouwen toegestaan, tot maximaal 3 meter van de bestemmingsgrens (artikel 18.2.3, bestemmingsplan De Amsterdamse Poort). De luifel die gebouwd wordt aan het deel van het toekomstige gebouw dat op de bestemming 'Verkeer-3' is geprojecteerd voldoet hier niet aan;
4. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van leisure is niet toegestaan op basis van de bestemming 'Detailhandel';
5. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel en horecacategorie 4 is niet toegestaan op basis van de bestemming 'Verkeer – 3';
6. Het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecacategorie 4 buiten de daarvoor opgenomen functieaanduidingen is niet toegestaan;
7. Het maximale totaal aantal horecavestigingen voor horecacategorie 3 en 4 mag het maximum van 10 vestigingen binnen de bestemmingen Detailhandel, Gemengd -2 en Kantoor – 1 niet overschrijden. Voor cluster 8 wordt hiervan afgeweken omdat hier (maximaal) 4 horecavestigingen in horecacategorie 3 en 4 zijn voorzien.

Overige vigerende paraplubestemmingsplannen

Voor het besluitgebied gelden verder nog de volgende paraplubestemmingsplannen:

- Het bestemmingsplan '**Grondwaterneutrale kelders**' (vastgesteld 7 oktober 2021). Dit bestemmingsplan bevat een regeling voor nieuw te realiseren kelders.
- Het bestemmingsplan '**Darkstores**' (vastgesteld 10 mei 2023). Dit bestemmingsplan bevat een regeling voor darkstores.
- Het ontwerp bestemmingsplan '**Datacenters**' (gedateerd 20 december 2023). Dit bestemmingsplan bevat een regeling voor reken- of datacenters.

Met de ontwikkeling worden geen darkstores of datacenters of kelders mogelijk gemaakt. Deze paraplubestemmingsplannen worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Overige ruimtelijke plannen

De overige ruimtelijke plannen bevatten geen relevante regels die betrekking hebben op deze aanvraag. De aanvraag is met die ruimtelijke plannen dan ook niet in strijd.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, instructieregels van Rijk en Provincie

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0b

Besluit kwaliteit leefomgeving, hoofdstuk 5

Omgevingsverordening NH 2022, hoofdstuk 6

Een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag volgens deze beoordelingsregels alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en de activiteit niet in strijd is met de instructieregels van in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en volgens de instructieregels van de Provincie Noord-Holland in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022. Ook de door het rijk en de provincies gegeven instructies moeten wij bij de beoordeling van het project betrekken.

Adviezen

De directie Ruimte en Duurzaamheid heeft met betrekking tot ETFAL en de instructieregels geadviseerd over dit project. Het advies is als volgt:

Motivering

Ruimtelijk

Ten behoeve van voor Cluster 8 is een uitgebreid SO-VO-DO proces doorlopen.

In nauwe samenspraak met stedenbouwers en planologen van de gemeente is het plan tot stand gekomen. Hierbij heeft de gemeente vooraf de ruimtelijke, stedenbouwkundige uitgangspunten zoals rooilijnen, kavelgrenzen, bouwhoogte en maaiveldinrichting vastgelegd in een bouwenvolpoe. Ook zijn hierin de kwaliteitseisen vastgelegd en deze vormden het uitgangspunt bij het maken van keuzes ten aanzien van het uitwerken en het ontwerpen van het gebouw.

De nu voorliggende aanvraag is conform het door de gemeente goedgekeurde Voorlopig ontwerp, waarmee de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling en daarmee de afwijking van het bestemmingsplan is aan te merken als een gegeven.

Planologische behoefte

De enige programmatische toevoeving die uit het plan voortvloeit is de vestiging van 3.300m² t.b.v. de leisure-functie.

De herontwikkeling van Cluster 8 maakt onderdeel uit van de grotere gebiedsontwikkeling van Amsterdamse Poort en ArenAPoort. Het winkelgebied wordt het stadshart van stadsdeel Zuidoost. Dit past bij de ambitie van de gemeente Amsterdam om in te zetten op meerkernige ontwikkeling om zo de binnenstad te ontlasten. Het winkelgebied is nu nog monofunctioneel met vooral veel detailhandel. Om het gebied toekomstbestendig te maken worden er functies toegevoegd, zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen, kunst, cultuur en wonen. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij door het programma uit te breiden met de functie leisure. Hiermee geeft het uitvoering aan

gemeentelijk beleid om te komen tot sterke winkelgebieden die inspelen op het veranderde consumentengedrag. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

Het leisure-aanbod in de Amsterdamse Poort is beperkt. Met de beoogde ontwikkeling wordt er voorzien in het groeiende draagvlak (mede door de groei aan inwoners door nieuwbouw) voor leisure voorzieningen op wijkniveau en beleving en levendigheid in centrumgebieden.

In algemene zin draagt de toevoeging van leisure bij aan de herontwikkeling van de Amsterdamse Poort. Cluster 8 heeft door de centrale ligging, aan twee pleinen, een belangrijke functie. Het gebied wordt multifunctioneler, er komt meer levendigheid (ook na sluitingstijd van winkels) en het trekt nieuwe bezoekers aan. De leisure-activiteiten geven invulling aan de toegenomen vraag naar dit soort functies. Als nieuw stadshart in de wijk biedt leisure locaties waar inwoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. Ook ontstaat er met de nieuwe inwoners door nieuwbouw meer draagvlak voor leisure-voorzieningen met een buurt/ wijk functie, zoals spel en vermaak.

Haalbaarheidsaspecten

1. Ecologie

De ontwikkeling vindt plaats buiten natuur- en groengebieden met een beschermde status. Uit stikstofberekeningen blijkt dat de natuurlijke kenmerken van nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Daarmee is vanuit het perspectief van gebiedsbescherming sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ten aanzien van soortenbescherming geldt dat schadelijke handelingen op vogels zonder jaarrond beschermd nest en op verblijfplaatsen van vleermuizen niet volledig kunnen worden uitgesloten. Mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Indien deze maatregelen correct worden toegepast, is vervolgonderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk. Mocht dergelijk onderzoek toch worden uitgevoerd, dan mogen de bouwwerkzaamheden pas starten nadat uit het onderzoek blijkt dat beschermde soorten niet worden geschaad of dat een omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit is verleend. Met inachtneming van deze mitigerende maatregelen en voorwaarden draagt de ontwikkeling ook vanuit het aspect soortenbescherming bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het ecologisch onderzoek is beoordeeld door de gemeentelijke stadsecoloog.

Op grond van het advies van de stadsecoloog moeten de volgende maatregelen moeten als vergunningsvoorwaarden worden opgenomen:

1. **Ecologisch werkprotocol:** Er zijn maatregelen nodig om overtreding van de Omgevingswet te voorkomen, voor de volgende beschermde soorten: vogels en vleermuizen. Deze maatregelen dienen nader te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol. Hiervoor kan bureau Habitus worden ingeschakeld.
2. **Vleermuizen:**
Het pand van Cluster 8 is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Echter zijn er panden in de nabije omgeving die wel geschikt zijn. Ook het gebouw 'het Zandkasteel' in de directe omgeving van

het plangebied is geschikt als massawinterverblijfplaats. Tijdens vleermuisonderzoek uitgevoerd in 2023 is in dat gebouw een massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen (habitus 2023, DWRE2023-2-NO-V1). De werkzaamheden zullen daarom mogelijk leiden tot geluids-, trillings- (bij sloop) en lichtverstoring.

Bij uitvoering van de activiteiten zullen maatregelen getroffen moeten worden om verstoring van vleermuisverblijfplaatsen in de omgeving te voorkomen. Te treffen maatregelen ten aanzien van licht, trillingen en geluid betreffen:

- Lichtverstoring: voorkom lichtverstoring op gevels van omliggende bebouwing bij uitvoering van de werkzaamheden. De geschikte invliegopeningen die aanwezig zijn, dienen geheel onbeschermd te blijven. Maak dit aantoonbaar met een lichtplan. Dit lichtplan dient gecontroleerd te worden door een ecologisch deskundige (Habitus).
- Trillingen: beperk trillingen bij het uitvoeren van de activiteiten op gevels van de direct omliggende bebouwing conform artikel 7.18 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Geluid: beperk geluidshinder bij het uitvoeren van de activiteiten op gevels van de direct omliggende bebouwing conform artikel 7.17 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

3. **Vogels zonder jaarrond beschermd nest:**

- Maatregel 1: verricht de activiteiten buiten de broedperiode van de aanwezige soorten. Op basis van het veldbezoek waarin op aanwezige vogelsoorten is gelet én op basis van de aanwezige biotopen, is de verwachte broedperiode van half maart t/m half augustus. Indien het niet mogelijk is om buiten deze broedperiode te werken, kan maatregel 2 uitkomst bieden: Maatregel 2: laat voorafgaand aan de activiteiten een broedvogelinspectie uitvoeren door een ecooloog. Indien er geen broedende vogels worden vastgesteld, kunnen de activiteiten alsnog doorgang vinden. Let op: in de aangegeven broedperiode is er veelal een grote kans op het aantreffen van broedende vogels. Een gunstige uitkomst van de inspectie is vooraf niet te geven.

Stikstof

Er is een Aeriusberekening uitgevoerd voor de planlocatie.

Hierbij is voor zowel de bouw- alsmede de gebruiksfase van de nieuwbouw in cluster 8 te Amsterdam een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. De uitkomsten bedragen in alle scenario's en op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jr.

In het kader van de nog aan te vragen omgevingsvergunning 'Bouwen' dient een geactualiseerde Aeriusberekening te worden aangeleverd.

2. Verkeer

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is alleen de nieuwe functie leisure relevant. De functie krijgt een bvo van 3.300m². De totale oppervlakte van de horecavoorzieningen verandert niet. Dit heeft daarom geen effect op de parkeerbehoefte. Hetzelfde geldt voor de functie detailhandel. Deze neemt zelfs af door het verwijderen van een deel van de huidige bebouwing op de begane grond en 1e verdieping.

Verkeersgeneratie

Voor de ontwikkeling is een verkeersonderzoek uitgevoerd door RoyalHaskoningDHV.

De voertuigen die de ontwikkeling van Cluster 8 genereert rijden hoofdzakelijk over de Bijlmerdreef, omdat P21, P22 en P23 allen op de Bijlmerdreef ontsluiten. Op de Bijlmerdreef tussen de Foppingadreef en Dolingadreef rijden circa 15.800 motorvoertuigen per etmaal en op de Bijlmerdreef tussen Dolingadreef en Anton de Komplein zijn dit er 13.300 per etmaal.

De verkeersgeneratie van de huidige detailhandel in Cluster 8 bedraagt maximaal 2.343 mvt/weekdag-etmaal (11.000 m² /21.3 mvt per 100 m²). Hierbij is uitgegaan van de functie 'hoofdwinkelcentrum 50.000-100.000 inwoners'.

Het CROW heeft in publicatie 774 voor horeca-functies geen aparte kencijfers voor de verkeersgeneratie opgenomen. De verkeersgeneratie is daarom bepaald op basis van het benodigde aantal parkeerplaatsen. De huidige horeca in Cluster 8 heeft een omvang van afgerond maximaal 2.000 m². Een parkeernorm van 4 pp per 100m² betekent een theoretische parkeervraag van maximaal 80 parkeerplaatsen. De CROW hanteert een aandeel bezoekers van 90%. Dit betekent 72 parkeerplaatsen voor bezoekers en 8 parkeerplaatsen voor werknemers. Voor personeel wordt uitgegaan van een turnover van 1, wat betekent dat een parkeerplaats voor personeel 1 keer per dag wordt gebruikt. Voor bezoekers wordt uitgegaan dat elke parkeerplaats gemiddeld 1,5 keer per dag wordt gebruikt. De verkeersgeneratie per gebruikte parkeerplaats is 2 (elke gebruiker gaat immers heen en terug). De verkeersgeneratie van de horeca is hiermee $16 (8 \times 2) + 216 (72 \times 1,5 \times 2) =$ maximaal 232 mvt/weekdag-etmaal.

Omdat er geen kencijfers voor de verkeersgeneratie van leisure functies zijn, wordt eveneens uitgegaan van de theoretische parkeerbehoefte. Toepassing van de parkeernorm voor 'Café/bar/cafetaria' resulteert in een theoretische parkeerbehoefte van 132 parkeerplaatsen op vrijdag en zaterdag. Dit betreft 119 parkeerplaatsen voor bezoek en 13 parkeerplaatsen voor personeel.

Als de parkeerplaatsen voor bezoekers gedurende de dag gemiddeld 1,5 keer worden gebruikt, dan resulteert dit op de piekdagen vrijdag en zaterdag in een toename van $357 (119 \times 1,5 \times 2) + 26 (13 \times 2) = 383$ verkeersbewegingen per weekdag-etmaal.

Als de nieuwe ruimte in Cluster 8 niet meermaals wordt gebruikt, maar op een dag slechts eenmalig vast gebruikt door een groep gebruikers (dus niet wisselend in tijd), dan resulteert dit op de piekdagen vrijdag en zaterdag in een toename van $238 (119 \times 1,0 \times 2) + 26 (13 \times 2) = 264$ verkeersbewegingen per weekdag-etmaal.

De toename van het aantal voertuigen door de leisure is dus beperkt in vergelijking met de intensiteiten die voor 2040 op de omliggende wegen worden voorspeld. De verkeersstromen verspreiden zich bovendien snel over het omliggend wegennet waardoor de toenames worden uitgesmeerd. De functies trekken vooral verkeer aan op de vrijdagavond en zaterdagavond. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling leidt.

3. *Parkeren (auto)*

In 2022 is in opdracht van CBRW Global Investors een parkeerbalans voor een gehele herontwikkeling van de Amsterdamse Poort opgesteld, zie bijlage 4. Deze rapportage is in augustus 2025 geactualiseerd, waarbij ook de herontwikkeling van Cluster 8 is meegenomen.

De parkeerbehoefte c.q. parkeereis die voortkomt uit de ontwikkelingen in de Amsterdamse poort is 1.719 pp. Hiervoor is een uitbreiding op de bestaande capaciteit nodig van 22 pp. Wanneer ook parkeervraag van derden bij de parkeerbalans wordt betrokken is de parkeerbehoefte op het drukste moment 1.840 pp en dit vergt een uitbreiding van 143 pp.

De extra parkeerbehoefte die uit de parkeerbalans voortkomt en de compensatie van het verlies aan parkeerplaatsen als gevolg van de renovatie van P21 en P22) en de nieuwbouw van P24 wordt gerealiseerd door een uitbreiding van P23 en het openbaar maken van de garagecompartimenten P26 en P27 onder het Zandkasteel. Er zijn dan 1.874 openbare parkeerplaatsen beschikbaar in de Amsterdamse Poort waarmee parkeerbehoefte van de toekomstige ontwikkelingen (waaronder cluster 8) (1.840 pp) is gedekt.

Voor het onderdeel autoparkeren is sprake van voldoende parkeeraanbod rondom de Amsterdamse Poort om de parkeervraag van de ontwikkeling op te vangen.

4. *Parkeren (fiets en scooter)*

De functie leisure die met deze ontwikkeling wordt toegevoegd aan cluster 8 kent volgens de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter geen specifieke norm. Er staan wel diverse functies in deze nota die onder de hoofdnoemer Leisure vallen. Er is gebruik gemaakt van de zwaarste norm die onder Leisure valt, namelijk de parkeernorm voor een bioscoop. Bij gegeven uitgangspunten zijn er voor het totale programma van de Amsterdamse Poort 3.605 openbare fietsplaatsen en 330 scooterplaatsen nodig. De mutatie van het functieprogramma vergt een uitbreiding van 573 fietsplaatsen en 36 scooterplaatsen. Hiervan zijn 277 fietsplaatsen en 20 scooterplaatsen direct het gevolg van de ontwikkeling van Cluster 8. De ontwikkelaar zal deze 277 fietsplaatsen en 30 scooterplaatsen realiseren in een openbare fietsenstalling in Cluster 2.

5. *Geluid*

Vanwege wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in geluidsgevoelige functies. Omdat er geen sprake is van een toename van geluidsgevoelige bebouwing, is aanvullend akoestisch onderzoek niet nodig. De ontwikkeling past binnen de geldende regelgeving en draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Concluderend kan worden gesteld dat de toename van verkeersgeluid dusdanig beperkt is dat deze niet waarneembaar zal zijn en geen negatieve effecten op de omgeving heeft.

Er zijn geen voorschriften benodigd en de ontwikkeling voldoet aan de geldende instructieregels en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Vanwege milieubelastende activiteiten

De beoogde ontwikkeling omvat leisure functies die volledig in pandig worden gerealiseerd en daardoor geen relevante geluidhinder zal veroorzaken. Gezien de ligging in een gemengd stedelijk gebied en de aard van de functies (voornamelijk milieucategorie 1), is de ontwikkeling goed inpasbaar volgens de VNG-methodiek. Het akoestisch woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd, waardoor de ontwikkeling als uitvoerbaar kan worden beschouwd. Er zijn geen aanvullende voorschriften nodig en het plan voldoet aan de geldende instructieregels; daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. Externe veiligheid

De aangevraagde activiteiten zijn in overeenstemming met de instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid omdat rekening is gehouden met veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises. Vanwege de ligging op een grotere afstand van aandachtsgebieden en/of PR-contouren is een afweging van het groepsrisico niet nodig. De ontwikkeling voorziet voor het aspect waarborgen van de veiligheid in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat er met de ontwikkeling geen sprake is van het realiseren van een risicovolle functie en activiteiten in de omgeving van de ontwikkeling geen externe veiligheidsrisico's vormen. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt hoe de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van de ontwikkeling is. Er zijn geen aanvullende voorschriften nodig om te voldoen aan de geldende instructieregels en er is sprake van etfal.

7. Luchtkwaliteit

De worst-case verkeersgeneratie voor de piekdagen vrijdag en zaterdag van de beoogde ontwikkeling bedraagt 383 mvt/etmaal. Worst-case wordt eruit gegaan van 5,0% aandeel vrachtverkeer. Uit de NIBM-tool blijkt dat de maximale bijdrage NO2 PM µg/m³ bedraagt en de maximale bijdrage voor PM10 PM µg/m³. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een effect van 1,2 µg/m³ van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10 of minder. De beoogde ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregels van het Bkl. Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Uit de kaart blijkt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof ruimschoots onder de omgevingswaarden (genoemd in Artikel 22.3 van het Bkl) lagen. Ter indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse is gebruik gemaakt van het toetspunt aan de Foppingadreef. Uit de monitoringsronde van 2024 zijn de volgende achtergrondwaardes berekend;

Tabel 9.1: Achtergrondwaardes monitoringsronde 2024.

Monitoringsjaar	Concentraties NO ₂ µg/m³	Concentraties PM ₁₀ µg/m³	Concentraties PM _{2,5} µg/m³	Totaal overschrijdingsdagen PM ₁₀
2025	19,51	16,48	8,73	6
2030	15,50	15,08	7,56	6

De achtergrondwaardes van de concentraties luchtverontreinigende stoffen overschrijden niet de omgevingswaarden. De ontwikkeling voldoet aan de instructieregels en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

WHO advieswaarde

Uit voorgaande tabel blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. De Wereldgezondheidsorganisatie (World Health Organization, WHO) heeft op 22 september 2021 haar advieswaarden sterk naar beneden bijgesteld, de huidige advieswaarden bedragen 10 µg/m³ voor NO₂, 15 µg/m³ voor PM₁₀ en 5 µg/m³ voor PM_{2,5}. Met name de concentraties fijnstof zijn van belang met het oog op de mogelijke gezondheidseffecten. Deze advieswaarden zijn geen harde grenzen maar doelen waar op langere termijn naar toegewerkt zou moeten worden. De concentraties ter hoogte van het besluitgebied zijn hoger dan deze advieswaarden. Dit wordt veroorzaakt door de achtergrondconcentratie (en dit geldt daarmee niet alleen voor het besluitgebied, maar voor de hele regio). De bijdrage van de lokale bronnen aan de optredende concentraties is beperkt. Zodoende is de ontwikkeling gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar.

Er zijn geen voorschriften benodigd en de ontwikkeling voldoet aan de geldende instructieregels en er is sprake van ETFAL.

8. Bezonning

De ontwikkeling voorziet niet in een gebouw met een hoogte van meer dan 30 meter.

Op grond van het vigerende hoogbouwbeleid van de gemeente Amsterdam wordt de ontwikkeling dan ook niet als hoogbouw aangemerkt. Hierdoor is aanvullend onderzoek in het kader van voorgenoemde hoogbouwaspecten niet noodzakelijk.

Hoewel de ontwikkeling niet als hoogbouw wordt aangemerkt, is ter onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit wel een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie, toegevoegd als bijlage 9, toetst de ontwikkeling aan de gemeentelijke bezonningsrichtlijnen van de gemeente Amsterdam. Daarbij is gekeken naar de volgende criteria:

- Ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 maart tot 21 september in de woonkamer;
- Ten minste 1 mogelijk bezonningsuur per dag in diezelfde periode in een slaapkamer.

Uit de berekeningen blijkt dat de directe bezonning op de zuidgevel van Cluster 4 afneemt als gevolg van de ontwikkeling van Cluster 8. Echter, in alle gevallen wordt voldaan aan de gemeentelijke richtlijn: er blijft voor alle betrokken woningen ten minste 2 uur zonlicht in de woonkamer en ten minste 1 uur in de slaapkamer beschikbaar in de periode van 21 maart tot 21 september.

Met de voorziene opbouw van Cluster 8 wordt voldaan aan de bezonningsrichtlijnen van de gemeente Amsterdam. Aanvullende maatregelen of aanpassingen zijn daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

De nieuwe bezonningssituatie leidt niet tot onaanvaardbare effecten op omliggende woningen, kantoren of gebouwen met andere functies.

9. Bodem

De ontwikkeling maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die schadelijk kunnen zijn voor de bodem- of grondwaterkwaliteit. Uit het bodemonderzoek volgt dat de bodem geschikt is voor de beoogde activiteiten, met uitzondering van de sterke verontreiniging met koper die is aangetroffen aan de zijde van het Groot Bijlmerplein.

Geadviseerd wordt om de verontreiniging met een nader onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken in kaart te brengen.

10. Water

Waterkering

De locatie bevindt zich niet binnen de zone van een waterkering.

Grondwater

Het project heeft geen betrekking op ondergrondse bebouwing dieper dan 0,5 meter onder maaiveld. De bebouwing wordt daarmee grondwaterneutraal gebouwd en gevolgen voor het grondwater zijn uitgesloten. Er is geen geohydrologisch onderzoek nodig.

Waterberging / hemelwaterafvoer/waterkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling binnen het besluitgebied leidt niet tot een toename van verhard oppervlak of negatieve effecten op bodem, grondwater of waterveiligheid. Er worden adequate maatregelen getroffen om hemelwater te bergen conform de gemeentelijke eisen (60 mm/u), waaronder de toepassing van groene daken en waterretentievoorzieningen.

De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen dragen bij aan het voorkomen van milieuhygiënische risico's. Binnen of nabij het besluitgebied zijn geen waterkeringen of beschermingszones aanwezig. Voorgaand toont aan dat wordt voldaan aan het geldende beleid en de instructieregels voor het aspect water en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

11. Nadeelcompensatie

Voor de ontwikkeling is een nadeelcompensatierisicoanalyse uitgevoerd door Gloudemans, zie bijlage 10. De nadeelcompensatierisicoanalyse is uitgevoerd door een vergelijking te maken tussen de bestaande feitelijke situatie en de toekomstige invulling van het besluitgebied. Alleen die schade die het normaal maatschappelijk risico overstijgt komt voor vergoeding in aanmerking. Het normaal maatschappelijk risico is op grond van artikel 15.7, eerste lid van de Omgevingswet bepaald op 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait). Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de vergoeding in de schade na toepassing forfaitbenadering maatschappelijk risico nihil is. Hiermee is de planologische wijziging economisch uitvoerbaar.

12. Participatie

Uit het bij de aanvraag gevoegde Participatiedocument blijkt dat het plan voor Cluster 8 is voorgelegd en besproken met alle mogelijk belanghebbenden.

Vanaf september 2024 zijn proactief en vroegtijdig verschillende belanghebbenden betrokken bij de planvorming van het project. In samenwerking met het team van de Gemeente Amsterdam zijn er participatietrajecten georganiseerd. Bijeenkomsten zijn opgezet om kennis te maken, ervaringen en meningen te verzamelen, plannen te bespreken, en een dialoog aan te gaan om deze plannen verder aan te scherpen.

Mede dankzij de inbreng die is opgehaald vanuit de diverse participatiemomenten, wordt er bij de verdere planuitwerking zoveel mogelijk rekening gehouden met de input. Dit heeft onder meer betrekking op de uitvoering open/dicht in de gevels van de eerste en tweede verdieping, de mate van vergroening, maar ook bij de invulling van de winkels wordt gekeken of er zoveel mogelijk kan worden ingespeeld op de wensen van de bewoners en consumenten.

Uit het participatiedocument blijkt dat in voldoende mate uitvoering gegeven aan participatie als bedoeld in het 'Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten Gemeente Amsterdam'.

Bovendien blijkt uit het participatiedocument dat geen van de belanghebbenden overwegende bezwaren hebben tegen (onderdelen van) het voorliggende plan.

Conclusie directie Ruimte en Duurzaamheid

Positief

De aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt wenselijk geacht, is ruimtelijk aanvaardbaar en voldoet aan de eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Geadviseerd wordt om mee te werken aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het perceel Bijlmerplein 110 (Cluster 8 in de Amsterdamse Poort) te Amsterdam.

Aan de omgevingsvergunning zal de volgende **voorwaardelijke verplichting** worden verbonden:

- De leisurefunctie op de derde bouwlaag mag niet eerder in gebruik worden genomen, dan nadat vast staat dat de daarvoor bestemde ruimte in Cluster 2 (Bijlmerplein 94) van de Amsterdamse Poort feitelijk in gebruik kan worden genomen als openbare stalling voor het stallen van minimaal 277 fietsen en 20 scooters. Dan wel er aantoonbaar een andere ruimte in de Amsterdamse Poort beschikbaar is als openbare stalling voor genoemde aantallen fietsen en scooters.

Aan de omgevingsvergunning zullen de volgende **voorschriften** worden verbonden:

1. In een ecologisch werkprotocol dient te worden beschreven welke maatregelen nodig zijn om te voorkomen dat ten aanzien van vogels en vleermuizen overtreding van de Omgevingswet plaatsvindt;
2. Bij uitvoering van de activiteiten zullen maatregelen getroffen moeten worden om verstoring van vleermuisverblijfplaatsen in de omgeving te voorkomen. Te treffen maatregelen ten aanzien van licht, trillingen en geluid betreffen:

- Lichtverstoring: voorkom lichtverstoring op gevels van omliggende bebouwing bij uitvoering van de werkzaamheden. De geschikte invliegopeningen die aanwezig zijn, dienen geheel onbeschenen te blijven. Maak dit aantoonbaar met een lichtplan. Dit lichtplan dient gecontroleerd te worden door een ecologisch deskundige (Habitus).
 - Trillingen: beperk trillingen bij het uitvoeren van de activiteiten op gevels van de direct omliggende bebouwing conform artikel 7.18 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
 - Geluid: beperk geluidshinder bij het uitvoeren van de activiteiten op gevels van de direct omliggende bebouwing conform artikel 7.17 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
3. De activiteiten dienen verricht te worden buiten de broedperiode van de aanwezige soorten. Op basis van het veldbezoek waarin op aanwezige vogelsoorten is gelet én op basis van de aanwezige biotopen, is de verwachte broedperiode van half maart t/m half augustus.
 4. Indien het niet mogelijk is om buiten deze broedperiode te werken, dient voorafgaand aan de activiteiten een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd door een ecooloog. Indien er geen broedende vogels worden vastgesteld, kunnen de activiteiten alsnog doorgang vinden.
 5. Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning 'activiteit Bouwen' dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar mogelijke verontreiniging met koper, van de gronden aan de zijde van het Groot Bijlmerplein

Dit advies nemen wij over.

Conclusie

Met het beoogde gebruik is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het beoogde gebruik is niet in strijd met de instructieregels van het Rijk (hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) en niet in strijd met de instructieregels van de Provincie Noord-Holland (hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022). Er zijn geen instructies door het Rijk of de Provincie Noord-Holland gegeven of projectbesluiten genomen waardoor de omgevingsvergunning niet verleend kan worden.

De omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt verleend.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

Vóór de uitvoering van activiteiten ten behoeve van het project zijn mogelijk ook andere op aanvraag te nemen besluiten of andere handelingen door de initiatiefnemer nodig.

Als noodzakelijke vergunningen nog niet zijn verleend of andere noodzakelijke handelingen nog niet zijn verricht, mag u de activiteiten dus niet uitvoeren.

Disclaimer

Omdat wij veelal niet over alle relevantie informatie beschikken, kan onderstaande opsomming onjuist en/of onvolledig zijn. Aan deze opsomming kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.

Een **omgevingsvergunning** kan nodig zijn voor een:

- **omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken** (ook *bouwactiviteit – omgevingsplan* genoemd; *Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7*; zoekterm: '*Bouwactiviteit (omgevingsplan)*')
- **Bouwactiviteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a*; zoekterm: '*Bouwactiviteit*' en kies vervolgens '*Bouwactiviteit (technisch) – Aanvraag vergunning*'); in sommige gevallen kunt u met een Bouwmelding volstaan (zie hieronder)
- **Natura 2000-activiteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder e*; zoekterm: '*Natura*' en kies vervolgens '*Natura 2000-activiteit*')
- **Milieubelastende activiteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder b*; omdat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens het college besluit over aanvragen voor deze activiteit, adviseren wij u een vooroverleg te starten met die organisatie via <https://odnzk.nl>, info@odnzk.nl of 088- 567 0200).
- **Wateronttrekkingsactiviteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder d*; zoekterm: '*Wateronttrekking*' en kies de betreffende activiteit)
- **Flora- en fauna-activiteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder g*; zoekterm: '*Wateronttrekking*' en kies '*Flora- en fauna-activiteit – Aanvraag vergunning*')

Een omgevingsvergunning vraagt u aan via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op de hierboven vermelde '*zoekterm*').

Na het indienen van de aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Er kunnen **vergunningen** en/of **toestemmingen** nodig zijn volgens:

- de **Algemene plaatselijke verordening** of de **Alcoholwet** in verband met horeca-activiteiten voor:
 - het **verkopende eten en drinken dat ter plaatse of op een terras wordt geconsumeerd** (*Algemene plaatselijke verordening 2008, artikelen 3.8 en 3.18*)
 - het **verkopende alcohol** (*Alcoholwet, artikel 3*)

Een vergunning volgens de APV of de Alcoholwet vraagt u bij de gemeente Amsterdam via aan via www.amsterdam.nl (zoektermen: 'exploitatievergunning horecabedrijf – aanvragen', 'terrasvergunning aanvragen', of 'alcoholwetvergunning')

- de **Verordening Werken in de openbare ruimte (WIOR)**
Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe eerder u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u per email aan wior@amsterdam.nl een VICTOR-account aanvragen
- de **Wegenverkeerswet 1994** voor **werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)**
 - Als u bij uw werkzaamheden 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 moet daarvoor toestemming zijn verleend.
 - Als uw voertuig zwaarder is dan 7,5 ton en u op wegen binnen een zone zwaar verkeer moet zijn, heeft u een ontheffing nodig. Nadere informatie vindt u via www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer; daar vraagt u ook (digitaal) toestemming of ontheffing van de gemeente Amsterdam.
 - Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Speciale aandacht is er ook voor puntbelastingen bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren.

Voor nadere informatie over werkzaamheden rond kades en bruggen:

www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels, mail naar bruggenkademuren@amsterdam.nl of bel 14 020

Er kunnen **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **gebruiken van een bouwwerk** (*Gebruiksmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 6.7; zoekterm: 'Brandveilig' en kies 'Bouwwerk brandveilig gebruiken - Melding'*)
- het **uitvoeren van sloopwerkzaamheden, waaronder het verwijderen van asbest** (*Slopmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.10; zoekterm: 'Asbest' en kies 'Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan, of asbest verwijderen – Melding'*)
- het **in werking hebben of laten hebben van een mobiele puinbreker** (*Melding mobiel puinbreken; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.33; zoekterm: 'Mobiel breken' en kies 'Mobiel breken van bouw- en sloopafval -Melding'*)
- het **uitoefenen van één of meer milieubelastende activiteiten** (*Besluit activiteiten leefomgeving en Omgevingsplan, artikelen 9.230 en 9.231; omdat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens het college besluit over aanvragen voor deze meldingen, adviseren wij u contact op te nemen met die organisatie via <https://odnzk.nl>, info@odnzk.nl of 088- 567 0200*)
- het **graven in ernstig vervuilde grond** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 4.1225; zoekterm: 'Graven' en kies 'Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'*)

Een melding doet u via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm'); na het indienen van de melding aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Bodem

- Als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³, moet u volgens paragraaf 4.119 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), ten minste een week voor het begin van de activiteit de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied informeren over de geplande werkzaamheden. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit".
- Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet u de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied hierover zo spoedig mogelijk informeren via telefoonnummer 088-5670 200.
- Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem". De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.
- Als grond van de locatie wordt afgevoerd en op een andere locatie wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.
- Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de ODNZKG, via www.odnzk.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

Privaatrechtelijke en andere verplichtingen

▪ Gebruik van grond van een ander

Als u geen eigenaar bent van de grond waarop de activiteit plaatsvindt, hebt u naast deze omgevingsvergunning ook privaatrechtelijke toestemming van de eigenaar nodig. Ook voor het feitelijk gebruik van de grond als bouwterrein hebt u privaatrechtelijk toestemming nodig van de eigenaar van dat 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. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Kadaster via 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl

▪ Erfpacht

De grond onder uw perceel hebben wij in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de gemeente Amsterdam. De toestemming kunt vragen aan Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling. Voor meer informatie over erfpacht kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht. Of u belt met het gemeentelijke informatienummer 14 020. Voor de aanvraag voor toestemming kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl

▪ 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), náást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatiestelsel ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500 (<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 ten minste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

- **Schade aan gemeentelijke eigendommen**

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