



Datum 22 juli 2025
Kenmerk Z2023-No02855
Olo 8272739

Weigering omgevingsvergunning

gemeente Amsterdam

het college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders besluit

een omgevingsvergunning te weigeren voor het vervangen van bestaand gebouw B Koopman internationaal, inclusief showrooms en werkruimten op de locatie Distelweg 88 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning weigeren wij voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze weigering omgevingsvergunning:

NAAM BIJLAGE	OMSCHRIJVING	DATUM INGEDIEND
B001	Aanvraagformulier publiceerbaar	15-12-2023
B002	DO - 3001 - tekening situatie bestaand	15-12-2023
B003	DO - 3002 - situatie RD coördinaten	15-12-2023
B004	DO - 3003 - situatie nieuw - gewijzigd 250205	05-02-2025
B005	DO - 3090 - uitgangspunten - gewijzigd 250205	05-02-2025
B006	DO - 3100 - plattegrond verdieping 0 - gewijzigd 250205	05-02-2025
B007	DO - 3100a - tekening plattegrond verdieping 0 - sloop	15-12-2023
B008	DO - 3101 - plattegrond verdieping 1 - gewijzigd 250205	05-02-2025
B009	DO - 3101a - plattegrond verdieping 1 - sloop	15-12-2023
B010	DO - 3102 - plattegrond verdieping 2 - gewijzigd 250205	05-02-2025
B011	DO - 3102a - tekening plattegrond verdieping 2 - sloop	15-12-2023
B012	DO - 3103 - tekening plattegrond verdieping dak gewijzigd 250205	05-02-2025
B013	DO - 3200 - gevels - gewijzigd 250205	05-02-2025
B014	DO - 3201 - doorsneden - gewijzigd 250205	05-02-2025
B015	DO - 3300 - detail blad voor-achtergevels – gewijzigd 250205	05-02-2025
B016	DO - 3301 - detail blad zijgevels - 24 09 26	27-09-2024
B017	DO - 3400 - bochtstralen - gewijzigd 250205	05-02-2025
B018	DO - 3800 - overzicht kleur en materiaalstaat	15-12-2023
B019	TA 2303 KOOP - DO - presentatie - gewijzigd 250121	21-01-2025

B020	Rapport R-718173-002A Uitgangspunten en constructief ontwerp	19-12-2023
B021	Rapportage 61211401 IJB Geotechniek	27-09-2024
B022	berekening 240712, oppervlak in relatie tot FSI	09-10-2024
B023	rapport brandveiligheid 4108-BBO-bv-02 (def)	23-01-2025
B024	Aeriusrapport Distelweg 88 Amsterdam DEFINITIEF	23-01-2025
B025	AERIUS berekening RQRszjRPLBwb Situatie1 Aanlegfase.	23-01-2025
B026	AERIUS extra beoordeling RQRszjRPLBwb Situatie1 Aanlegfase	23-01-2025
B028	AERIUS extra beoordeling RSwQ5wabit5v Situatie2 Gebruiksfase	23-01-2025
B029	B029 Exceloverzicht verkeersbewegingen en mobiele werktuigen	23-01-2025
B030	SWNL0276894 rapport Vooronderzoek PFAS 18-05-2021	23-01-2025

Rechtsbescherming

Bezwaar tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar indienen.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar indienen via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb.

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaar altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaar schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met de datum en het zaaknummer van het besluit
- waarom u bezwaar indient
- eventueel uw e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaar indienen. Stuur dan een machtiging mee.

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

Meer informatie over het indienen van een bezwaar tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- klik op het vergrootglas
- typ in het zoekveld 'Bezwaar maken tegen een besluit van de gemeente Amsterdam'

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaar heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat er een besluit is genomen over uw bezwaar. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor informatie over de kosten (griffierecht) en de voorwaarden naar:

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

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

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

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

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking vanaf de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen opschortende werking.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 15 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 16 januari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 25 februari 2025 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 26 mei 2025 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 6 januari 2025 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 25 februari 2025 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 9 februari 2024 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 3.9, tweede lid van de Wabo verlengd met 6 weken.
- Op 11 oktober 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 25 februari 2025.
- Op 10 maart 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 01 april 2025.
- Op 7 april 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 13 mei 2025.
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Beoordeling van het project

Bouwen

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelde we aan de voorschriften van de Bouwverordening Amsterdam 2013, het bestemmingsplan en niet aan de overige toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

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 beoordeelde we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfunctie(s):

- kantoorfunctie
- winkelfunctie

Bouwverordening 2013

De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 gelden niet voor deze aanvraag.

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Op 4 maart 2025 ontvingen wij een afschrift van de aanvraag omgevingsvergunning (nr. OLO-8272739) voor de bovengenoemde locatie. De aanvraag heeft betrekking op de nieuwbouw van een deel van het pand. De nieuwbouw heeft betrekking op het centrale deel van het pand, waarbij de betonvloer gehandhaafd blijft. Daarnaast zal het pand aan de voorzijde worden vergroot.

Uit de aanvraaggegevens blijkt dat aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 15 december 2023, dus voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit betekent dat het oude recht (onder meer Wabo, bouwverordening, Woningwet) op de aanvraag van toepassing blijft.

Bij de aanvraag is een bodemonderzoeksrapport gevoegd:

- Vooronderzoek PFAS Koopman International, Distelweg 88 te Amsterdam, opgesteld door Sweco Nederland BV, projectnummer 378831, d.d. 18 mei 2021.

Er zijn voor bovengenoemde locatie twee eerdere bodemonderzoeken, uit respectievelijk 2010 en 2015 bij ons bekend. Deze bodemonderzoeken zijn echter te gedateerd om mee te nemen in de onderhavige beoordeling.

Het beoogde gebruik van de locatie na het uitvoeren van de werkzaamheden is bedrijfsterrein.

Beoordeling

Wij beoordelen alleen het deel van het perceel waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft.

Het aangeleverde vooronderzoek betreft met name een historisch onderzoek op het gebied van PFAS en bevat dan ook geen analysegegevens.

Het vooronderzoek voldoet derhalve dan ook niet aan de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek (ARVO). Opgemerkt wordt dat uit historische informatie blijkt dat op de locatie veel bodembedreigende activiteiten hebben

plaatsgevonden, waaronder een emailleerfabriek, benzine-service-station en drukkerij en de opslag in tanks met benzine, petroleum, terpentijn en stookolie. Daarnaast blijkt dat onder de vloer van de fabriekshal op de rand van een voorgenomen aanbouw een voormalige put voor fabrieksafval is gesitueerd.

Conclusie

De bodemkwaliteit op de locatie is nog onvoldoende onderzocht.

Advies

Wij adviseren u de aanvrager om de aanvullende gegevens te vragen, namelijk het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de uitbreiding van het pand conform de Amsterdamse Richtlijn voor bodemonderzoek (ARVO) en verzoeken u om deze gegevens ter beoordeling aan ons te sturen. Voor het uitvoeren bodemonderzoek dient rekening te worden gehouden met alle voormalige bedrijfsactiviteiten, opslagtanks en de voormalige put voor fabrieksafval.

Na uitvoeren en ontvangst van het bodemonderzoek verzochten wij u om de PDF van de rapportage tezamen met het bijbehorende XML- bestand ter beoordeling aan ons te sturen.

Op maandag 17 maart 2025 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens omtrent het bovengenoemde advies aan te leveren. Tot op heden is niet aan het verzoek voldaan.

Op grond van artikel 3.2 van de Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent bouwen Bouwverordening Amsterdam 2013 (hierna: Verordening) is het verboden te bouwen op verontreinigde bodem. Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
- c. dat de grond raakt, of waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar Buiksloterham geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming Gemengd. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: bedrijven en kantoren

Het project is in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van het plan

Welstand

De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord, tenzij

Aanleiding

Een gedeelte van het bestaande bedrijfspand wordt gesloopt en vervangen door een nieuw driedaags volume aan een bestaand en nieuw in te richten parkeerterrein. De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem

Kantoren en bedrijven, Bedrijventerrein (10A) Transformatie-gebied: Buiksloterham (1010) Welstandskader :
Investeringsbesluit Buiksloterham

Conclusie

Doordat het niet helder is waar het nieuwe entreegebouw bij hoort en doordat het parkeerterrein door de inrichting nog te dominant aanwezig is in de straat past het ontwerp nog onvoldoende in de omgeving.

Onderbouwing

De commissie is positief over de consequente en zorgvuldige hoofopzet van het nieuwe gebouw, een mooie ritmiek van verspringende gebouwdelen, maar de nieuwe entree naast het aansluitende (bestaande) uitkragende gebouwdeel overtuigt nog niet.

Door de positie en uitwerking is het niet duidelijk waar het entreegebouw van de nieuwbouw bij hoort. Daarnaast lijkt de hoofdentree door de uitwerking aan een (als secundair vormgegeven) zijgevel te liggen.

Het lijkt net of de nieuwbouw in drie fases is uitgebreid in plaats van twee. De commissie kan zich meerdere oplossingsrichtingen voorstellen (zoals een scherm om de hoek zetten, de nieuwe gevel in één lijn brengen of te werken met extra kaders om de schermen) en vraagt om een nadere studie om hier meer helderheid in te brengen. In de uitwerking van het nieuwe parkeerterrein concentreert de groenvoorziening zich teveel aan de gebouwrand van het parkeerterrein, terwijl juist aan het hek een aantrekkelijke groene overgang naar de openbare ruimte wenselijk is.

De vormgeving van het hekwerk in combinatie met de groene invulling aan de openbare ruimte als ontwerpogave kan een toegevoegde waarde hebben voor het geheel.

In detaillering en kleur/materialenstaat ontbreekt een inzichtelijke uitwerking van de gevelschermen, gevraagd wordt dit nader uit te werken.

Wij nemen dit advies over.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Op 21 januari 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het aangepaste project op 22 januari 2025. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarden

Met de aangepaste vormgeving van het entreedeel van de nieuwbouw is tegemoetgekomen aan de opmerkingen. Wel merkt de commissie op dat in de loop van de tijd, deels zonder vergunning, erg veel reclame-uitingen aan het gebouw zijn verschenen waardoor het geheel niet meer voldoet aan de welstandsnota die stelt dat per gebouw vanaf een punt in de openbare ruimte slechts één reclame tegelijk zichtbaar mag zijn.

Het plan is akkoord, mits de beide tegen de gevel bevestigde logo's aan weerszijden van de kop van het bestaande gebouw worden verwijderd.

Conclusie

Het project voldoet niet 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)

Voor de aanvraag geldt de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). In de Wet Bibob staat een aanvullend toetsingskader. Er heeft geen onderzoek vanuit de Wet Bibob plaats kunnen vinden. Op grond van artikel 4, eerste lid van de Wet Bibob wordt de omgevingsvergunning geweigerd wegens het niet verstrekken van informatie.