



Datum : 18 mei 2026
Uw kenmerk : Projectnr. K727
Kenmerk : Z2025-028905
DSO : 2025070301498
Behandeld door : dhr. J.H. de Leeuw

Het college van burgemeester en wethouders besluit,

- onder gedeeltelijke intrekking van de vergunning Z2021-No01402/6079077 d.d. 16 juli 2021, in die zin dat 447 m² van het bruto vloeroppervlak van de commerciële ruimten, niet langer gebruikt mag worden als detailhandel voor de verkoop van dagelijkse goederen,
- een omgevingsvergunning voor:
 - het veranderen van de voorgevel,
 - het plaatsen van twee reclameborden en
 - het gebruiken van 447 m² van het bruto vloeroppervlak naar detailhandel voor de verkoop van dagelijkse goederenvoor de gebouwgedeelten **Docklandsweg 338 en 594** in Amsterdam
 - **te verlenen** voor de Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan),
 - **te weigeren omdat er geen omgevingsvergunning nodig is** voor een Omgevingsplanactiviteit voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan, 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.

Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken:

- Ten minste 1 week voor de start van de werkzaamheden, informeert u de omgeving over de 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 DSO-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 de poster downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'Vertel het uw bureu', kies 'Verbouwen? Vertel het uw bureu').

- Met deze omgevingsvergunning heeft u toestemming om met de werkzaamheden te beginnen zonder dat rooilijnen, bebouwingsgrenzen en/of straatpeil zijn aangegeven.

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 'Informereren 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

nummer	naam	omschrijving	ontvangstdatum	opmerkingen
Boo1	Samenvatting	Geanonimiseerde samenvatting	2025-07-03	
Boo2	Brief	Begeleiding wijziging vergunning	2025-05-26	
Boo3	Tekening	Situatie BLKO-A-1001 rev-05	2024-06-28	
Boo4	Tekening	Plattegrond begane grond BLKO-A-1102 rev-05 VERGUND	2024-06-28	
Boo5	Tekening	Westgevel BLKO-A-3104 rev-01 VERGUND	2024-03-15	
Boo6	Tekening	Plattegrond b.g. met COG ruimtes BLKO-A-1102 rev-06 NIEUW	2025-05-21	
Boo7	Tekening	Westgevel BLKO-A-3104 rev-06 NIEUW	2025-05-21	
Boo8	Rapportage	DPO Commerciële voorzieningen actualisatie Projectnr. 51017863	2025-04-18	
Boo9	Bijlage	Overzicht Winkelvloeroppervlak (WVO) meters Docklandsweg	2026-03-27	

Voorbereiding van het besluit

Het besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure als bedoeld in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht.

De aanvraag is op 3 juli 2025 ontvangen.

Tijdens de behandeling van de aanvraag is gebleken dat de beoordeling van het initiatief samenhangt met de uitkomst van een ander lopend dossier, waarin besluitvorming plaatsvond over de planologische mogelijkheden voor detailhandel in dagelijkse goederen binnen hetzelfde gebied. Eerst na afronding van dat dossier, inclusief de besluitvorming op bezwaar, kon worden vastgesteld of en in welke omvang nog

vierkante meters voor de verkoop van dagelijkse goederen beschikbaar waren binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze uitkomst is de aanvraag aangepast. Daarbij is voorgesteld om reeds vergunde, maar feitelijk niet benutte, meters voor de verkoop van dagelijkse goederen (447 m²) afkomstig uit bouwdeel M ("The Twins", Docklandsweg; kenmerk Z2021 Noo1402 / 6079077) over te hevelen naar het onderhavige project (Overhoeks Blok O, "The Dock"). Met deze aanpassing blijft het totaal aantal vierkante meters voor de verkoop van dagelijkse goederen binnen het maximum dat het bestemmingsplan toestaat.

Deze wijziging van de aanvraag is op 27 maart 2026 ingediend en op 1 mei 2026 nader onderbouwd naar aanleiding van door ons gestelde vragen over de invulling van de commerciële ruimten.

De aanvraag is hiermee gedurende de procedure inhoudelijk gewijzigd en aangevuld. Deze aanvullingen maken onderdeel uit van de aanvraag zoals beoordeeld in dit besluit.

Gelet op de samenhang met het andere dossier en de noodzakelijke aanpassing van de aanvraag, is de doorlooptijd van de procedure langer geweest. Deze tijd was benodigd om te komen tot een zorgvuldige en juridisch houdbare beoordeling van de aanvraag (artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht).

Op basis van de volledige aanvraag en de daarop ingediende aanvullingen is het besluit genomen.

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.

Inwerkingtreding

Omgevingswet, artikel 16.79

Dit besluit treedt volgens artikel 16.79, lid 1, onder a in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken 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 bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

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

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan de pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het 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
- 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 geen overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief.

Ernstige gezondheidsrisico's

Omgevingswet, artikel 5.32

Volgens dit artikel kan een omgevingsvergunning worden geweigerd als er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

Er is naar ons oordeel geen sprake van zodanig bijzondere omstandigheden dat het verlenen van de vergunning zou leiden tot (mogelijk) ernstig nadelige gevolgen voor de gezondheid.

De aanvraag kan om deze redenen derhalve niet worden afgewezen.

De aangevraagde activiteiten

Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan)

Welke versie van het Omgevingsplan gebruikten wij

De aanvraag is beoordeeld op basis van het Omgevingsplan zoals dat luidt vanaf 15 mei 2026 tot heden.

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7

Volgens deze bepaling is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Vergunningplicht

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.22, 2.29 en 2.30

Omgevingsplan, artikelen 4.11 tot en met 4.14, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13 en geldende bestemmingsplan

Volgens deze bepalingen is voor het veranderen van de voorgevel en het plaatsen van twee reclameborden een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken nodig.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelden wij als volgt.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, § 4.2.4

OmgevingsplanRuimtelijke regels

Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13, geldende bestemmingsplannen

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.16, lid 1 alleen verleend als die activiteit in overeenstemming is met de ruimtelijke regels over bouwwerken in het omgevingsplan.

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan '(eerste partiële herziening) Overhoeks 2016' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen '(Partiële herziening) Drijvende bouwwerken', 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores' en 'Datacenters' van kracht.

Bestemmingsplan "(Eerste partiële herziening) Overhoeks 2016"

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Gemengd – 1" die nader zijn aangeduid met:

- "bouwvlak";
- "maatvoering: maximum bouwhoogte": 30 m en 39m;
- "maatvoering: minimum aantal bouwlagen": 3 in de zuidoosthoek van het bouwvlak over 5 x 5 m;
- "figuur: gevellijn" in de zuidoosthoek van het bouwvlak; over 5 x 5 m);
- "gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie" langs de noordelijke strook van 27 m diepte.

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. winkels;
 - c. horeca I, horeca III en horeca IV;
 - e. ondergeschikte horeca;
 - g. consumentverzorgende dienstverlening;
 - h. kantoren (al dan niet met baliefunctie)
- en
- i. maatschappelijke voorzieningen.

Voor het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden gelden ook Specifieke en Algemene gebruiksregels met betrekking tot een algemeen gebruiksverbod, parkeren, laden en lossen en aan huis gebonden beroep- en bedrijf.

Het project is in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

Overige ruimtelijke plannen

De overige ruimtelijke plannen die deel uitmaken van het tijdelijke deel omgevingsplan bevatten geen regels die betrekking hebben op dit project.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet geweigerd.

Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.24, lid 1 alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doen aan een goede omgevingskwaliteit.

In de Welstandsnota (volgens de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.114, een beleidsregel volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet) is invulling gegeven aan het criterium 'een goede omgevingskwaliteit'.

In hoofdstuk 6 en 7 van de welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam 2016" zijn standaard toetscriteria opgenomen voor veel voorkomende kleine bouwplannen.

Het project voldoet aan deze criteria.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet geweigerd volgens artikel 4.24, lid 1.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit omgevingsplan) wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend.

Motivering (maatwerk) voorschriften

Omgevingswet, de artikelen 5.36 en 5.36a

Aan de omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken worden (maatwerk)voorschriften verbonden.

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikelen

- *artikel 22.4 in combinatie met:*
 - *de artikelen 22.18 en 22.20:* De ervaring leert dat de overlast vooral wordt ervaren door het ontbreken van informatie over en de periode waarbinnen de werkzaamheden zullen plaatsvinden. Daarom nemen wij een voorschrift op dat de vergunninghouder ertoe verplicht om omwonenden over deze zaken te informeren.
Om de gevolgen voor de vergunninghouder te beperken, wordt daartoe een bord beschikbaar gesteld waarop de informatie kan worden aangegeven.

Omgevingsplanactiviteit voor afwijken van regels in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan (Binnenplanse afwijking van het omgevingsplan)

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikelen 22.280, 22.281 en 22.282

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor afwijken van regels in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan beoordeelde wij als volgt.

Omgevingsplan

Ruimtelijke regels

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan (tijdelijk deel), artikelen 22.280 e.v.

De aanvraag is beoordeeld in het kader van een mogelijke omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

Op grond van artikel 22.280 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de regels van het omgevingsplan..

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan '(eerste partiële herziening) Overhoeks 2016' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen '(Partiële herziening) Drijvende bouwwerken', 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores' en 'Datacenters' van kracht.

Bestemmingsplan "(Eerste partiële herziening) Overhoeks 2016"

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Gemengd – 1" die nader zijn aangeduid met:

- "bouwvlak";
- "maatvoering: maximum bouwhoogte": 30 m en 39 m;
- "maatvoering: minimum aantal bouwlagen": 3 in de zuidoosthoek van het bouwvlak over 5 x 5 m;
- "figuur: gevellijn" in de zuidoosthoek van het bouwvlak; over 5 x 5 m);
- "gebiedsaanduiding: geluidzone – industrie" langs de noordelijke strook van 27 m diepte.

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. winkels;
 - c. horeca I, horeca III en horeca IV;
 - e. ondergeschikte horeca;
 - g. consumentverzorgende dienstverlening;
 - h. kantoren (al dan niet met baliefunctie)
- en
- i. maatschappelijke voorzieningen.

Voor het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden gelden ook Specifieke en Algemene gebruiksregels met betrekking tot een algemeen gebruiksverbod, parkeren, laden en lossen en aan huis gebonden beroep- en bedrijf.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is niet in strijd met de voorschriften in dit ruimtelijke plan.

Conclusie

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan is dus niet nodig.

Het stadsdeelkantoor Noord is, **uitsluitend op afspraak**, bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

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.

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

de **Algemene plaatselijke verordening** of de **Alcoholwet** in verband met horeca-activiteiten voor:

- het **verkopen van eten en drinken dat de kopers ter plaatse of op een terras consumeren** (*Algemene plaatselijke verordening 2008, artikelen 3.8 en 3.18*)
- het **verkopen van 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')