



Datum 11 april 2023
Kenmerk Z2021-C000975
Olo 5221153

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

aan Van Gendt Hallen B.V. een omgevingsvergunning te verlenen voor het maken van een industriële bok, een insteekhaven en waterstoepen aan de VOC-kade, het plaatsen van een dakkapel op hal 2 en diverse inpandige werkzaamheden ten behoeve van expositieruimte, bedrijven, kantoren, horeca, woningen en parkeren in de Van Gendthallen op de locaties Jacob Bontiusplaats 2, 4 en 6, Oostenburgermiddenstraat 101 en 111, VOC-kade 10, 12 en 14 en Zeemagazijkade 3, 4, 8 en 9 te Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan 'Stadsverf Oostenburg';
- Slopen, verstoren, verplaatsen of hoe dan ook wijzigen van een rijksmonument. Of zo herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

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

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

Bouwbesluit 2012:

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

- Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
- Brandslanghaspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1);
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is:
 - volledige bewaking (bijeenkomstfunctie).

- ruimtebewaking (vluchten).
- objectbewaking (deurvastzet inrichtingen).
- niet-automatische bewaking (kantoor, overige gebruiksfunctie).

Opmerking

Deze installatie moet volgens bijlage I van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandbeveiliging".

- Een ontruimingsalarminstallatie type A volgens NEN 2575;

Opmerking

Deze installatie moet volgens bijlage I van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandbeveiliging".

- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.
- Rookmelders conform NEN 2555 (woningen).

Verder dienen de volgende installaties te worden aangebracht. Deze installaties worden toegepast op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012:

- Een vast opgesteld brandbeheersings- en brandblussysteem (VBB systeem: sprinklerinstallatie) met een directe doormelding naar een particuliere alarmcentrale (PAC). De installatie dient uitgevoerd te worden met brandcompartimentsklasse C (memorandum 65).

Opmerking

Deze installatie moet volgens bijlage I van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandbeveiliging".

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidige 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.

Welstand:

- De getoonde visualisaties geven op verschillende punten nog geen eenduidige indruk van de exacte materiaaluitdrukking of oppervlaktebehandeling van de onderdelen op/aan de kade en dakhuis. Dat geldt ook voor de materialisering van de kozijnprofielen, kaderprofielen, glas en composiet luiken. Van deze onderdelen dienen tijdig (dus wanneer verandering nog mogelijk is) mock-ups aangeleverd te worden.

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

- Uw plan leidt tot bodemverstoring in een gebied van archeologische waarde. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat een archeologisch veldonderzoek deel uitmaakt van de uitvoering. Uitgangspunt voor het veldonderzoek is een door het college van B&W vastgesteld archeologisch Programma van Eisen (PvE). Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor het laten opstellen van dit PvE en het inschakelen van een archeologisch uitvoerder. Voor vragen en advies kunt u in contact opnemen met Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen via telefoonnummer 020 251 4900 of via het e-mailadres: erfgoed@amsterdam.nl.

Slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een beschermd monument

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

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

- De getoonde visualisaties geven op verschillende punten nog geen eenduidige indruk van de exacte materiaaluitdrukking of oppervlaktebehandeling van de onderdelen op/aan de kade en dakhuis. Dat geldt ook voor de materialisering van de kozijnprofielen, kaderprofielen, glas en composiet luiken. Van deze onderdelen dienen tijdig (dus wanneer verandering nog mogelijk is) mock-ups aangeleverd te worden.

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. Dit betreft onder andere:
 - Adviezen, tekening en berekening nieuwe funderingselementen;
 - De vloerconstructies van composiet, welke bepalingmethode wordt hiervoor gebruikt en biedt deze bepalingmethode tenminste dezelfde mate van veiligheid als is beoogd in hoofdstuk 2 van het Bouwbesluit.
- Ten behoeve van de uitvoering van deze omgevingsvergunning en voor ingebruikname dient de belanghebbende de volgende gegevens ter beoordeling aan het bevoegd gezag voor te leggen:
 - Het inspectierapport van de brandmeldinstallatie;
 - Het inspectiecertificaat van de brandmeldinstallatie;
 - De tekeningen van het geografische paneel;
 - Het programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie;
 - Het inspectierapport van de ontruimingsalarminstallatie;
 - Het inspectiecertificaat van de ontruimingsalarminstallatie;
 - Het inspectierapport van het VBB systeem;
 - Het inspectiecertificaat van het VBB systeem.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt B001.
- Overige bescheiden, gemerkt B002 t/m B141.
- Bijlage nota beantwoording zienswijzen, gemerkt B142.

De volgende bijlagen behoren eveneens bij deze beschikking, maar worden, uit privacyoverwegingen, uitsluitend aan de vergunninghouder digitaal toegezonden:

- Planschadeovereenkomst.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

A. Boetje
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Centrum

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

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

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam

Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroep altijd:

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

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

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

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

Voorlopige voorziening

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

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

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

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

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

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

Inwerkingtreding besluit

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

De beschikking treedt 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).

Volgens artikel 6.2c van de Wabo treedt deze beschikking pas in werking nadat:

- is vastgesteld dat er geen geval van ernstige verontreiniging is volgens de Wet bodembescherming waarvoor spoedige sanering nodig is. En dit besluit in werking is getreden.
- met het saneringsplan is ingestemd volgens de Wet bodembescherming en het besluit over het saneringsplan in werking is getreden.
- een melding van een voornemen tot sanering volgens de Wet bodembescherming is gedaan en de gestelde reactietermijn is verstreken.

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

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling 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

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 19 februari 2021 is de aanvraag ontvangen.
- Op 22 maart 2021 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 1 april 2021 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- Op 14 mei 2021 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 6 december 2021 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 8 februari 2022 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 9 maart 2022 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 28 april 2022 is het aangepaste project ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 23 december 2022 tot en met 3 februari 2023 ter inzage. Op 23 december 2022 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij twee zienswijzen.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen staat in de gemerkte bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen', gemerkt B142. Deze bijlage is onderdeel van deze beschikking.

Conclusie

Uw belang weegt zwaarder dan het belang van degene(n) die een zienswijze indiende(n). De zienswijze zijn geen aanleiding om het project aan te passen.

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.

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(s):

- woonfunctie
- bijeenkomstfunctie
- kantoorfunctie
- overige gebruiksfunctie
- bouwwerk geen gebouw zijnde

Gelijkwaardigheid

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.

De volgende gelijkwaardige oplossingen zijn binnen dit project opgenomen:

- Sprinklerbeveiliging in combinatie met het natuurlijk brandconcept voor het invullen van het aspect sterkte bij brand;
- Sprinklerbeveiliging als gelijkwaardigheid voor het:
 - Handhaven van het vergrootte brandcompartiment en het realiseren van enkele woningen aangrenzend aan dit grote brandcompartiment;
 - Met 30 in plaats van 60 minuten brandwerendheid uitvoeren van de scheidingen van hallen naar woningen;
 - Met 30 in plaats van 60 minuten brandwerendheid uitvoeren van extra beschermde trappenhuizen (feitelijk het hanteren van verbouwniveau);
 - Met 20 in plaats van 30 minuten brandwerendheid uitvoeren van subbrandcompartimentsscheidingen in relatie tot wachttijd van 6 minuten in opvang- en doorstroomcapaciteitsberekeningen;
- Aanwezigheid van sprinklerbeveiliging als gelijkwaardigheid voor NEN2535 projectie van eenzelfde bewakingsomvang binnen de grens van subbrandcompartimenten en volledig omsloten ruimten binnen de binnengevels van de demontabele en reversibele inbouwstructuur in plaats van grens brandcompartimenten;
- Rookdetectie kan in de parkeergarage worden ingevuld door sprinklerdetectie, in verband met elektrische oplaadpunten wordt objectbewaking toegepast ter plaatse van laadpalen;
- Gelijkwaardigheid voor het verlengen van maximaal toelaatbare loopafstand vanuit de bok;
- Gelijkwaardigheid onbeveiligd laten van liftschachten voor personenliften in met sprinkler beveiligd gebied zonder brandwerende liftschachtdeuren;

- Gelijkwaardigheid bereikbaarheid sprinklerpompkamer.

Wij gaan akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossingen.

Bouwverordening 2013

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Er is waarschijnlijk ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Wij baseren ons daarbij op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Volgens artikel 6.2c van de Wabo treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat:

- a. volgens artikel 29, eerste lid in samenhang met artikel 37, eerste lid van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen ernstige verontreiniging is waarvoor spoedige sanering noodzakelijk is en het besluit daarover in werking is getreden; of
- b. volgens artikel 39, tweede lid van de Wet bodembescherming met het saneringsplan als bedoeld in het eerste lid van dat artikel is ingestemd en het besluit daarover in werking is getreden; of
- c. een melding van een voornemen tot sanering volgens artikel 39b, derde lid van de Wet bodembescherming is gedaan en de in artikel 39b, vierde lid gestelde termijn is verstreken.

Het project ligt in een gebied waar het paraplubestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken' en het bestemmingsplan 'Stadswerf Oostenburg' geldt.

Het project is binnen bestemmingsplan 'Stadswerf Oostenburg' gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Gemengd-2', 'Verkeer' en 'Water', de dubbelbestemming 'Archeologie A', 'Archeologie B', 'Archeologie C' en 'Archeologie D' en de specifieke bouwaanduiding 'orde 1'. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor kantoren en horeca 3 en 4, respectievelijk verkeers- en waterdoeleinde.

Het project is in overeenstemming met van de bouw- en gebruiksbepalingen van het paraplubestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken'.

Het project is in strijd met de volgende artikelen van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Stadswerf Oostenburg':

- Artikel 4.2. De insteekhaven/ dok past niet binnen de 'Gemengd-2' bestemming;
- Artikel 4.2.1, onder b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaande bouwhoogte. Door de dakkapel (inclusief de installaties) op hal II wordt deze bestaande bouwhoogte overschreden;
- Artikel 6.2. De industriële bok is geprojecteerd boven de bestemming 'verkeer' en past niet in de bestemmingsomschrijving;
- Artikel 7.1. De waterstoepen aan de kade, ter hoogte van de insteekhaven, passen niet in de bestemming 'water';
- Artikel 7.2. De industriële bok is geprojecteerd boven de bestemming 'water' en past niet in de bestemmingsomschrijving;

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 24 november 2021. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord.

De Van Gendthallen worden gerestaureerd en krijgen een nieuwe bestemming. Per hal is gekozen het bestaande karakter van de constructie en ruimtewerking zoveel mogelijk te behouden en per hal te zoeken naar een passende inbouw. Naast verschillende ingrepen aan de gevels worden er een insteekhaven, een bok op de kade en een dakuitbouw voorgesteld.

De centrale vraag is of de wijzigingen voldoende kwaliteit hebben, aansluiten bij het karakter van het complex en past in deze omgeving.

Kader

Welstandsnota: 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' en het 'Beeldkwaliteitplan Stadswerf Oostenburg', september 2017.

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Transformatiegebied: Oostenburg

Welstandsniveau: Bijzonder

Waardering: Orde 1 (Rijksmonument)

Conclusie

De commissie heeft waardering voor het planproces, maar de ingrepen in de gevel en de insteekhaven ziet zij als een te grote aantasting van het orde 1 pand. De bok en de dakuitbouw zijn als principe denkbaar maar overtuigen nog niet. Vanwege het grote belang van de hallen in hun stedenbouwkundige context, is het noodzakelijk dat een aangepast plan eerst wordt afgestemd met het supervisieteam voordat het aan de commissie wordt voorgelegd. Bij een aangepast plan is van belang dat het voorstel verder wordt uitgewerkt.

Onderbouwing

De ingrepen in de gevel zijn onvoldoende eenduidig. Geadviseerd wordt te zoeken naar één taal voor de nieuwe gebruikslaag. De ingreep in de kopgevel van hal vijf is een te grote aantasting. Dat hier in het verleden ooit een aanpassing is gedaan, is onvoldoende aanleiding om het bestaande en eenduidige gevelbeeld aan te passen. De insteekhaven ziet de commissie zoals in het vorige advies is aangegeven als een aantasting van de hoofdropzet van het monument. De commissie volgt hierin het preadvies van de supervisor.

Het industriële karakter van de bok is onvoldoende doorgevoerd. Het is van belang dat deze met zijn voeten volledig op de kade staat, zoals voor dit type hijsinrichtingen gebruikelijk was. Het is positief dat de ruimte onder de bok een publieke functie krijgt, maar de uitwerking overtuigt nog niet. Deze heeft nog teveel het karakter van een vergaderzaal. Daarnaast is het dak op de bok met bijbehorend hekwerk niet overtuigend. De positie van de dakuitbouw ('dakkapel') is zorgvuldig gekozen maar sluit nog onvoldoende aan op de schaal en het karakter van de hallen. De installaties op dit dakvlak moeten in pandig worden ondergebracht. De commissie verzoekt het principe van de inpassing van installaties in de hallen beter inzichtelijk te maken.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Op 8 februari 2022 diende u een aangepast project in. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het aangepaste project op 2 maart 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord, tenzij

Aanleiding

De Van Gendthallen worden gerestaureerd en krijgen een nieuwe bestemming. Hiervoor is een aangepast plan ingediend. Naast verschillende ingrepen aan de gevels, worden een insteekhaven, een bok op de kade, een dakuitbouw en per hal verschillende inbouvvolumes voorgesteld.

De centrale vraag is of met het inbouwen en het aanpassen van de bestaande delen van het gebouw de monumentale waarden van het complex voldoende behouden blijven.

Kader

Welstandsnota: 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' en het 'Beeldkwaliteitplan Stadswerf Oostenburg', september 2017.

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Transformatiegebied: Oostenburg

Welstandsniveau: Bijzonder

Waardering: Orde 1 (Rijksmonument)

Conclusie

Het verkleinen van de inbouvvolumes is een grote verbetering. Onder de voorwaarde dat insteekhaven en bok als een integraal geheel worden ontworpen, en de continuïteit van de kade en van de grote middenruimte niet verstoren, gaat de commissie, in afwijking van het advies van de supervisor, akkoord met één grote ingreep in de lange gevelwand. De uitwerking moet dan fenomenaal zijn. De bewijslast daarvoor moet nog worden geleverd, want een aantal onderdelen is nog onvoldoende robuust uitgewerkt en het beoogde functioneren is nog onvoldoende overtuigend.

Door de dakuitbouw dezelfde materialisering te geven als de bok worden de nieuwe ingrepen familie van elkaar. Dat is positief, maar ook deze dakopbouw moet verder worden uitgewerkt.

De noodzaak tot de grote ingreep in de kopgevel van hal 5 is nog onvoldoende onderbouwd.

Onderbouwing

Het is positief dat de inbouvvolumes aanzienlijk zijn verkleind, waardoor de ruimtewerking van de hallen beter in stand blijft. Ook de dwarsas die als een verlengstuk van de openbare ruimte alle onderdelen van het plan met elkaar verbindt, is hierdoor versterkt. De aangepaste industriële materialisering van de volumes wordt door de commissie gesteund.

De bok en dok als één duidelijke ingreep en als integraal onderdeel van deze dwarsas rechtvaardigen in de ogen van de commissie de relatief grote ingreep in de zijgevel van het monument. Aangetoond moet worden dat het beoogde publieke karakter gewaarborgd wordt en dat dit ook in de toekomst zorgvuldig gaat/blijft functioneren. De kade is straks een van de grootste openbare ruimtes op Oostenburg. De bok kan in deze nieuwe configuratie het spektakelstuk zijn, maar de kade moet in alle opzichten publiek blijven. Hiervoor is van belang dat het 'knooppunt' onder de bok tot op detailniveau wordt uitgewerkt. De mate van abstractie van de bok, de aansluiting op het monument en de detaillering van de pui roepen nu nog vragen op. De exacte positie van de grens (bok-hallen) en de gevelsnede vraagt ook nadere studie. Het aantal toegepaste materialensoorten lijkt nog veel. Te zijner tijd zal er een mock up van de materialen en kleur moeten komen. Zeker de transparantie en glansfactor van het gaas is belangrijk. Gezien de importantie van dit monument vraagt deze grote interventie een kwalitatief hoogwaardige uitwerking op alle niveaus.

Bij de verdere uitwerking van de dakkapel geeft de gekozen materialisering de mogelijkheid om ook de installaties meer in het ontwerp te integreren. Deze ingreep dient beter inzichtelijk te worden. Nu ontbreken doorsneden.

De omvang van de ingreep in de monumentale kopgevel van hal 5 is erg fors. Hoewel een grote opening op deze plek, in relatie tot de maat van de hallen onder voorwaarden wellicht mogelijk is, blijkt de noodzaak van deze ingreep niet direct uit de achterliggende functie. De ruimte is ook van binnenuit bereikbaar te maken. Onduidelijk is nog wat het gevolg is voor de inrichting van de aangrenzende openbare ruimte.

Voor de aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte volgt de commissie op hoofdlijnen het advies van de supervisor, waarbij wordt meegegeven dat ter plaatse van de bok en dok gezocht moet worden naar meer rust. Er gebeurt hier veel (constructie, klapluiken, trappen et cetera) en er komt veel samen,

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Op 28 april 2022 diende u een aangepast project in. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het aangepaste project op 4 mei 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarde

Aanleiding

De Van Gendthallen worden gerestaureerd en krijgen een nieuwe bestemming. Hiervoor is een aangepast plan ingediend. Naast verschillende ingrepen aan de gevels, worden een insteekhaven, een bok op de kade, een dakuitbouw en per hal verschillende inbouvvolumes voorgesteld. De centrale vraag is of met het inbouwen en het aanpassen van de bestaande delen van het gebouw de monumentale waarden van het complex voldoende behouden blijven.

Kader

Welstandsnota: 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' en het 'Beeldkwaliteitplan Stadswerf Oostenburg', september 2017.

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Transformatiegebied: Oostenburg

Welstandsniveau: Bijzonder

Waardering: Orde 1 (Rijksmonument)

Conclusie

De commissie is akkoord met de aanvraag. Met de nieuw ingediende voorstellen worden de bezwaren van de commissie weggelaten. De robuuste vormtaal, de afstemming tussen het dakhuis en het ensemble van bok en dok, maar ook de vereenvoudiging van het totaalontwerp maken de aansluiting van de toe te voegen onderdelen op het industriële monument passend en logisch. Het achterwege laten van de poort in de gevel van hal 5 komt tegemoet aan het advies van de commissie. Hierdoor blijft de monumentale gevel intact. De commissie stelt als voorwaarde dat zij middels mock-ups tijdig in de keuze van materialisering en afwerking/oppervlakbehandeling wordt betrokken.

Onderbouwing

De dimensionering van de toegevoegde elementen is beter in balans met de volumes van het bestaande gebouw. Ze ondersteunen het beeld van een voormalig industrieel gebouw. De monumentale waarde van het complex komt daarmee goed tot zijn recht. De keuze voor grote gebaren en een stevige dimensionering is hier op haar plaats. De

invaarsituatie met de combinatie van dok en bok oogt als een logisch georganiseerd geheel en heeft nu een heldere functionele inbedding in het gebouwfront en in de interne hoofdstructuur, maar ook in de kade en het kadeverloop.

De commissie heeft nog wel enkele vragen over materialisering en afwerking en behandeling van oppervlakken van de onderdelen op/aan de kade en dakhuis. De getoonde visualisaties geven op verschillende punten nog geen eenduidige indruk van de exacte materiaalluitdrukking of oppervlaktebehandeling. Dat geldt ook voor de materialisering van de kozijnprofielen, kaderprofielen, glas en composiet luiken. Van deze onderdelen ziet de commissie graag tijdig (dus wanneer verandering nog mogelijk is) mock-ups. Aanvullend vraagt de commissie aandacht voor de mogelijkheid dat op het terras van het dakhuis geluidsoverlast van de condensatoren ontstaat.

Wij nemen dit advies over en verbinden voorwaarden aan deze omgevingsvergunning.

Het project voldoet onder voorwaarde 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.

Planologisch strijdig gebruik

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

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het paraplubestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken' en het bestemmingsplan 'Stadswerf Oostenburg' geldt.

Het project is binnen bestemmingsplan 'Stadswerf Oostenburg' gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Gemengd-2', 'Verkeer' en 'Water', de dubbelbestemming 'Archeologie A', 'Archeologie B', 'Archeologie C' en 'Archeologie D' en de specifieke bouwaanduiding 'orde 1'. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor kantoren en horeca 3 en 4, respectievelijk verkeers- en waterdoeleinde.

Het project is in overeenstemming met van de bouw- en gebruiksbepalingen van het paraplubestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken'.

Strijdigheden

Het project is in strijd met de volgende artikelen van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Stadswerf Oostenburg':

- Artikel 4.2. De insteekhaven/ dok past niet binnen de 'Gemengd-2' bestemming;
- Artikel 4.2.1, onder b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaande bouwhoogte. Door de dakkapel (inclusief de installaties) op hal II wordt deze bestaande bouwhoogte overschreden;
- Artikel 6.2. De industriële bok is geprojecteerd boven de bestemming 'verkeer' en past niet in de bestemmingsomschrijving;
- Artikel 7.1. De waterstoepen aan de kade, ter hoogte van de insteekhaven, passen niet in de bestemming 'water';
- Artikel 7.2. De industriële bok is geprojecteerd boven de bestemming 'water' en past niet in de bestemmingsomschrijving;

Projectafwijkingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van artikel van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

Slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument

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

Voor de activiteit 'slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument' is een omgevingsvergunning nodig. Wij beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.15 van de Wabo.

Het bouwwerk en terrein binnen dit project zijn aangewezen als rijksmonument en ingeschreven in het monumentenregister onder nummer 518492.

Advies monumentencommissie

Voor het project vroegen wij advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit volgens artikel 9.1 van de Erfgoedwet juncto artikel 15 van de Monumentenwet juncto artikel 15, tweede lid van de Erfgoedverordening Amsterdam.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelde het project op 24 november 2021. De commissie oordeelde dat het belang van de monumentenzorg zich verzet tegen de uitvoering van het project. Bij dit oordeel hield de commissie rekening met het gebruik van het monument. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord.

Aanleiding

De Van Gendthallen worden gerestaureerd en krijgen een nieuwe bestemming. Per hal is gekozen het bestaande karakter van de constructie en ruimtewerking zoveel mogelijk te behouden en per hal te zoeken naar een passende inbouw. Naast verschillende ingrepen aan de gevels worden er een insteekhaven, een bok op de kade en een dakuitbouw voorgesteld.

De centrale vraag is of met het inbouwen en aanpassen van de Van Gendthallen de monumentale waarden van het complex behouden blijven.

Kader

*Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016
Monument: Rijksmonument*

Conclusie

De commissie heeft waardering voor het planproces en acht het overkoepelende concept van verschillende inbouwtypen per hal en een dwarsas denkbaar. Dat is ook aangegeven in het vorige advies. Echter, door het omvangrijke programma komt de ruimtelijke beleving van de hallen onder druk te staan. Ook heeft de commissie twijfels of de dwarsas gaat werken zoals die beoogd is. De ingrepen in de gevel en de insteekhaven ziet de commissie als een te grote aantasting van het monument. De bok en de dakuitbouw zijn als principe denkbaar maar overtuigen nog niet. Vanwege het grote belang van de hallen in hun stedenbouwkundige context, is het noodzakelijk dat een aangepast plan eerst wordt afgestemd met het supervisieteam voordat het aan de commissie wordt voorgelegd. Bij een aangepast plan is van belang dat de inbouw en met name de aansluitingen daarvan op het monument verder worden uitgewerkt.

Onderbouwing

De commissie adviseert nogmaals goed te onderzoeken hoeveel programma de verschillende hallen kunnen hebben zonder hun ruimtelijkheid te verliezen. De beoogde diagonale doorzichten die in het concept gepresenteerd worden ziet zij niet terug. Ook aan de koppen van de hallen waar je het gebouw binnenkomt adviseert zij meer ruimte vrij te houden om de ruimtelijkheid te benadrukken. Op een aantal plekken wordt aangegeven dat ruimtes flexibel te gebruiken zijn,

maar de minimale verdiepingshoogte maakt dit niet aannemelijk. Bovendien is het van belang dat de verdiepingsvloeren worden afgestemd op de indeling van de gevels. Dit moet in doorsneden en aanzichten verder inzichtelijk gemaakt worden.

De dwarsas moet verder worden uitgewerkt om inzichtelijk te krijgen hoe deze gaat functioneren. Vooral waar je binnenkomt bij hal één en vijf wordt de as verstoord door liften, trappen en de insteekhaven. Bovendien sluiten de toegangen niet aan op de maat en de schaal van de hallen.

De ingrepen in de gevel zijn onvoldoende eenduidig. Geadviseerd wordt te zoeken naar één taal voor de nieuwe gebruikslaag. De ingreep in de kopgevel van hal vijf is een te grote aantasting. Dat hier in het verleden ooit een aanpassing is gedaan, is onvoldoende aanleiding om het bestaande en eenduidige gevelbeeld aan te passen. De insteekhaven ziet de commissie zoals in het vorige advies is aangegeven als een aantasting van de hoofdropzet van het monument. De commissie volgt hierin het preadvies van de supervisor.

Het industriële karakter van de bok is onvoldoende doorgevoerd. Het is van belang dat deze met zijn voeten volledig op de kade staat, zoals voor dit type hijsinrichtingen gebruikelijk was. Het is positief dat de ruimte onder de bok een publieke functie krijgt, maar de uitwerking overtuigt nog niet. Deze heeft nog teveel het karakter van een vergaderzaal. Daarnaast is het dak op de bok met bijbehorend hekwerk niet overtuigend. De positie van de dakuitbouw ('dakkapel') is zorgvuldig gekozen maar sluit nog onvoldoende aan op de schaal en het karakter van de hallen. De installaties op dit dakvlak moeten inpassend worden ondergebracht. De commissie verzoekt het principe van de inpassing van installaties in de hallen beter inzichtelijk te maken.

Vanuit het eerdere advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit paste u uw project aan. Op 8 februari 2022 ontvingen wij de stukken voor dit aangepaste project. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelde het aangepaste project op 2 maart 2022. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord, tenzij

Aanleiding

De Van Gendthallen worden gerestaureerd en krijgen een nieuwe bestemming. Hiervoor is een aangepast plan ingediend. Naast verschillende ingrepen aan de gevels, worden een insteekhaven, een bok op de kade, een dakuitbouw en per hal verschillende inbouwwolumes voorgesteld.

De centrale vraag is of met het inbouwen en het aanpassen van de bestaande delen van het gebouw de monumentale waarden van het complex voldoende behouden blijven.

Kader

*Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016
Monument: Rijksmonument*

Conclusie

Het verkleinen van de inbouwwolumes is een grote verbetering. Onder de voorwaarde dat insteekhaven en bok als een integraal geheel worden ontworpen, en de continuïteit van de kade en van de grote middenruimte niet verstoren, gaat de commissie, in afwijking van het advies van de supervisor, akkoord met één grote ingreep in de lange gevelwand. De uitwerking moet dan fenomenaal zijn. De bewijslast daarvoor moet nog worden geleverd, want een aantal onderdelen is nog onvoldoende robuust uitgewerkt en het beoogde functioneren is nog onvoldoende overtuigend.

Door de dakuitbouw dezelfde materialisering te geven als de bok worden de nieuwe ingrepen familie van elkaar. Dat is positief, maar ook deze dakopbouw moet verder worden uitgewerkt.

De noodzaak tot de grote ingreep in de kopgevel van hal 5 is nog onvoldoende onderbouwd.

Onderbouwing

Het is positief dat de inbouvvolumes aanzienlijk zijn verkleind, waardoor de ruimtewerking van de hallen beter in stand blijft. Ook de dwarsas die als een verlengstuk van de openbare ruimte alle onderdelen van het plan met elkaar verbindt, is hierdoor versterkt. De aangepaste industriële materialisering van de volumes wordt door de commissie gesteund. De bok en dok als één duidelijke ingreep en als integraal onderdeel van deze dwarsas rechtvaardigen in de ogen van de commissie de relatief grote ingreep in de zijgevel van het monument. Aangetoond moet worden dat het beoogde publieke karakter gewaarborgd wordt en dat dit ook in de toekomst zorgvuldig gaat/blijft functioneren. De kade is straks een van de grootste openbare ruimtes op Oostenburg. De bok kan in deze nieuwe configuratie het spektakelstuk zijn, maar de kade moet in alle opzichten publiek blijven. Hiervoor is van belang dat het 'knooppunt' onder de bok tot op detailniveau wordt uitgewerkt. De mate van abstractie van de bok, de aansluiting op het monument en de detaillering van de pui roepen nu nog vragen op. De exacte positie van de grens (bok-hallen) en de gevelsnede vraagt ook nadere studie. Het aantal toegepaste materialensoorten lijkt nog veel. Te zijner tijd zal er een mock up van de materialen en kleur moeten komen. Zeker de transparantie en glansfactor van het gaas is belangrijk. Gezien de importantie van dit monument vraagt deze grote interventie een kwalitatief hoogwaardige uitwerking op alle niveaus. Bij de verdere uitwerking van de dakkapel geeft de gekozen materialisering de mogelijkheid om ook de installaties meer in het ontwerp te integreren. Deze ingreep dient beter inzichtelijk te worden. Nu ontbreken doorsneden. De omvang van de ingreep in de monumentale kopgevel van hal 5 is erg fors. Hoewel een grote opening op deze plek, in relatie tot de maat van de hallen onder voorwaarden wellicht mogelijk is, blijkt de noodzaak van deze ingreep niet direct uit de achterliggende functie. De ruimte is ook van binnenuit bereikbaar te maken. Onduidelijk is nog wat het gevolg is voor de inrichting van de aangrenzende openbare ruimte. Voor de aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte volgt de commissie op hoofdlijnen het advies van de supervisor, waarbij wordt meegegeven dat ter plaatse van de bok en dok gezocht moet worden naar meer rust. Er gebeurt hier veel (constructie, klapluike, trappen et cetera) en er komt veel samen, waardoor de commissie nog niet overtuigd is dat de continuïteit van de kade in beeld en gebruik gewaarborgd wordt.

Vanuit het eerdere advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit paste u uw project aan. Op 28 februari 2022 ontvingen wij de stukken voor dit aangepaste project. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelde het aangepaste project op 4 mei 2022. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarden

Aanleiding

De Van Gendthallen worden gerestaureerd en krijgen een nieuwe bestemming. Hiervoor is een aangepast plan ingediend. Naast verschillende ingrepen aan de gevels, worden een insteekhaven, een bok op de kade, een dakuitbouw en per hal verschillende inbouvvolumes voorgesteld. De centrale vraag is of met het inbouwen en aanpassen van de bestaande delen van het gebouw de monumentale waarden van het complex voldoende behouden blijven.

Kader

*Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016
Monument: Rijksmonument*

Conclusie

De commissie is akkoord met de aanvraag. Met de nieuw ingediende voorstellen worden de bezwaren van de commissie weggelaten. De robuuste vormtaal, de afstemming tussen het dakhuis en het ensemble van bok en dok, maar ook de vereenvoudiging van het totaalontwerp maken de aansluiting van de toe te voegen onderdelen op het industriële monument passend en logisch. Het achterwege laten van de poort in de gevel van hal 5 komt tegemoet aan het advies van de commissie. Hierdoor blijft de monumentale gevel intact. De commissie stelt als voorwaarde dat zij middels mock-ups tijdig in de keuze van materialisering en afwerking/oppervlakbehandeling wordt betrokken.

Onderbouwing

De dimensionering van de toegevoegde elementen is beter in balans met de volumes van het bestaande gebouw. Ze ondersteunen het beeld van een voormalig industrieel gebouw. De monumentale waarde van het complex komt daarmee goed tot zijn recht. De keuze voor grote gebaren en een stevige dimensionering is hier op haar plaats. De invaarsituatie met de combinatie van dok en bok oogt als een logisch georganiseerd geheel en heeft nu een heldere functionele inbedding in het gebouwfront en in de interne hoofdstructuur, maar ook in de kade en het kadeverloop. De commissie is verder positief over het streven om de historische installatieonderdelen en het leidingwerk hun oorspronkelijk uitdrukking te laten behouden (of terug te geven), zodat het utilitaire karakter van het interieur goed tot zijn recht komt.

De commissie heeft nog wel enkele vragen over materialisering en afwerking en behandeling van oppervlakken van de onderdelen op/aan de kade en die van de inbouw en de kantoorruimtes. Onder andere over wat in hout en wat in staal wordt uitgevoerd. De getoonde visualisaties geven op verschillende punten nog geen eenduidige indruk van de exacte materiaaluitdrukking of oppervlaktebehandeling. Dat geldt ook voor de materialisering van het dakhuis, kozijnprofielen, kaderprofielen, glas en composiet luiken. Van deze onderdelen ziet de commissie graag tijdig (dus wanneer verandering nog mogelijk is) mock-ups. Aanvullend vraagt de commissie aandacht voor de mogelijkheid dat op het terras van het dakhuis geluidsoverlast van de condensatoren ontstaat.

Wij nemen dit advies over.

Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Het bouwwerk wordt beschermd door artikel 1.1 van de Erfgoedwet. Artikel 6.4, eerste lid, onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat advies nodig is van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als de activiteit gaat over:

1. slopen van een rijksmonument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard.
2. ingrijpend wijzigen van een rijksmonument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het rijksmonument vergelijkbaar zijn met de gevolgen onder 1.
3. reconstrueren van een rijksmonument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument teruggaat naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument, of
4. geven van een nieuwe bestemming aan een rijksmonument of een belangrijk deel daarvan.

Het project valt onder deze categorie.

We hebben het project op 1 november 2021 voor beoordeling voorgelegd aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. De minister adviseert als volgt:

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Over de herbestemming op zich adviseer ik u positief, maar er zijn enkele planonderdelen die op bezwaren stuiten of nog nadere uitwerking behoeven. Belangrijkste daarvan zijn de insteekhaven en enkele ingrepen in hal 5.

Aanpassing van deze en overige in dit advies benoemde planonderdelen zou tot een positief advies kunnen leiden.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft de herbestemming van de Hallen van Stork, tegenwoordig beter bekend als de Van Gendthallen. De hallen worden aangepast om onderdak te kunnen bieden aan een mix van functies:

- Hal 1 en 2 worden grotendeels voorzien van inbouwen ten behoeve van kantoorruimtes. Daarnaast komt in hal 1 aan de noordoost zijde een woning op de tweede verdieping en aan de zuidwest zijde een restaurant op de begane grond en de eerste verdieping.*
- Hal 3 en 4 krijgen een museale functie met expositieruimte. Op de begane grond zal in hal 3 techniek- en in hal 4 parkeerruimte worden ondergebracht. Daarboven komt in hal 3 aan het museum gerelateerde horeca. Voor het overige blijven deze twee hallen zo open mogelijk.*
- Hal 5 wordt op de begane grond ook benut als parkeerruimte, zowel voor auto's als voor fietsen. Daarnaast komen er werkplaatsen. Op de verdiepingen is voorzien in kantoorvolumes, met aan beide kanten van de hal woningen op de tweede verdieping.*

Belangrijk element in het plan is de centrale dwarsas die de hallen en functies met elkaar verbindt. In samenhang met de nieuwe invulling vinden er wijzigingen in gevels en daken plaats. Daarnaast wordt er een insteekhaven en een bok op de kade voorgesteld. Voor het casco onderhoud en de thermische verduurzaming van het monument is vorig jaar al vergunning verleend.

Motivering

De Van Gendthallen vormen een ensemble van vijf geschakelde fabriekshallen die in fasen tot stand gekomen zijn tussen 1898 en 1922. De hallen zijn van typologische en architectuur- en cultuurhistorische waarde. Karakteristiek zijn de heldere structuur, de grote afmetingen en de verhoudingen van de verschillende bouwdelen, de grote binnenruimten met de zichtbare constructie en de ritmische gevelindeling in functionele baksteenarchitectuur met invloeden van de neorenaissance in de detaillering.

De hallen zijn ook van belang als één van de laatste restanten van zware industrie en scheepsbouw van rond de eeuwwisseling in Amsterdam en als herinnering aan de ontwikkeling van de Nederlandse ijzer- en machinebouwtechniek. Mede daarom zijn ook de onderdelen die de gebruiksgeschiedenis zichtbaar maken waardevol, zoals verschillende oude inbouwelementen, installaties, spoorrails, hijsconstructies, coderingen, trappen en loopbruggen en de fabrieksklok.

Het is positief dat genoemde waarden uitgangspunt zijn geweest voor de ontwerpvisie en planvorming. Bij de aanvraag zijn onder meer een gedegen cultuurhistorische analyse, een kleurinventarisatie en een inventarisatie van de artefacten gevoegd.

De vijf aan elkaar geschakelde hallen hebben altijd een duidelijke lengterichting gehad met toegangen op de kanten. Tegelijkertijd waren alle hallen onderling verbonden, met als hoofdverbinding een dwarsas. Het herbestemmingsplan bouwt daarop voort; de hallen worden alom toegankelijk en krijgen een levendige mix aan functies, onderling verbonden door een semipublieke dwarsas.

Zoals ik in mijn eerdere advies d.d. 15 maart 2021 heb aangegeven, onderschrijf ik de visie, herontwikkelingsstrategie en ontwerpthema's die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij zijn de ruimtelijke karakteristieken van de hallen bepalend voor de wijze waarop deze invulling wordt voorgesteld en is gezocht naar een balans tussen openheid en verdichting. Ook worden de industriële artefacten zoveel mogelijk behouden (indien nodig opnieuw gepositioneerd). Binnen dit concept zijn echter enkele planaspecten die nadelige gevolgen (kunnen) hebben voor de monumentale waarden. Het gaat daarbij met name om:

- *het inbouwen van volumes;*
- *de ingrepen in gevels en daken;*
- *de insteekhaven met de nieuwe bok op de kade.*

Hieronder ga ik nader op deze punten in.

Inbouwen

Herbestemming zal hoe dan ook impact hebben op de ruimtelijkheid en beleving van de hallen. Bij het geven van een nieuwe exploitabele functie aan de hallen is niet te ontkomen aan het inbouwen van volumes, scheidingswanden of verdiepingsvloeren. Dit plan gaat uit van verschillende soorten inbouwen, die zijn afgestemd op de karakteristieken van de hallen. Daarover ben ik positief.

In de hallen 1, 2 en 3 wordt een modulaire inbouw voorgesteld, die op ruime afstand van het casco blijft. De maatvoering en ritmiek van de draagstructuur van de nieuwe inbouw is gebaseerd op die van de staal- en kapconstructies van de hallen. In hal 4 komt een 'trappenlandschap'. Met name in hal 3 en 4 blijft de enorme binnenruimte goed beleefbaar.

Hal 5 is in de huidige situatie de meest verdichte en verkavelde hal. Verdere verdichting is hier dan ook het meest denkbaar. Hier worden de vloervelden tot de gevels doorgetrokken. Desondanks blijven -door de wisselwerking van vloervelden en vides- de wanden, kolommen en kaspanten voldoende beleefbaar. Ter hoogte van de eerste verdiepingsvloer echter, wringt het plan met de bestaande gevelindeling; de vloer loopt hier voor de vensters langs en daarom worden er inkepingen in de vloer gemaakt en met achterzetpuien in pandige 'erkers' gecreëerd. Deze oplossing roept vragen op. Bijvoorbeeld waarom de vloerhoogte niet beter gerelateerd is aan de gevelindeling of waarom de vloer niet verder los gehouden is van de gevel. Ook blijkt onvoldoende wat de impact is op het gevelbeeld. Deze oplossing zou beter inzichtelijk gemaakt en eventueel gewijzigd moeten worden.

Gevels

Ten opzichte van de eerder ingediende 'casco+ aanvraag' worden in deze aanvraag nieuwe gevelopeningen voorgesteld. Het gaat veelal om extra toegangen tot de nieuwe functies en ze zijn meestal gepositioneerd op plaatsen waar al verstoringen in de gevel hebben plaatsgevonden. Over het algemeen kan ik mij hierin vinden, alleen tegen de nieuwe poort in de zuidwestgevel van hal 5 heb ik bezwaar (ondanks dat hier eerder een schuifdeur heeft gezeten). Voor de achterliggende functie is deze grote gevelopening niet noodzakelijk en de huidige situatie met een meer gesloten hoek geeft een evenwichtiger gevelbeeld (ook gezien in relatie tot de andere hallen/overige openingen in de zuidwestgevel). Ik adviseer daarom deze opening te verkleinen.

Het is positief dat voor de gevelingrepen één ontwerptaal wordt toegepast, zodat een zichtbare nieuwe laag wordt toegevoegd aan het geheel van bouwsporen in de gevels. De architectuurtaal van de nieuwe openingen is industrieel, strak en eenduidig.

Punt van aandacht is -gezien de verschillende gebruikers en de hoeveelheid toegangen- eventuele signing, markeringen etc. Het is niet duidelijk in hoeverre dat in het ontwerp is meegenomen. Dat geldt ook voor bijkomende voorzieningen

zoals bellenborden, brievenbussen of intercoms. Bij voorkeur worden dergelijke voorzieningen niet aan de gevel opgelost maar intern.

Daken

Op de dichte dakvlakken worden pv-panelen geplaatst en in de nieuwe daklichten worden pv-cellen geïntegreerd. Dit zijn acceptabele toevoegingen om het gehele complex van energie te kunnen voorzien. De stoomkappen worden ingezet voor de luchtcirculatie in het complex.

In de kap van hal 2 is een nieuwe opbouw ontworpen om bezoekers van de Van Gendthallen 'een unieke beleving van de kapconstructie en het daklandschap te bieden'. Deze ingreep is geïnspireerd op de oorspronkelijke aan- en opbouwen van het complex, beperkt zich tot één incisie in het dakvlak, is terughoudend vormgegeven en niet zichtbaar vanaf de straat. Om deze redenen en in samenhang met de nieuwe functie van de hallen, acht ik een dergelijke toevoeging mogelijk. De dakopbouw wordt ook voor de installatietechniek benut. Verdere integratie van de installaties in het ontwerp (zodat deze niet zichtbaar zijn) verdient aanbeveling.

Overigens merk ik op dat ik in de aanvraag nauwelijks informatie over installaties en het binnenklimaat heb aangetroffen. Wat is het installatieconcept, hoe zit het met verwarming, ventilatie etc.? Ik adviseer u de aanvraag op dit punt te laten aanvullen.

Bok en insteekhaven

De centrale dwarsas zal aan de waterzijde gemarkeerd worden door een nieuwe (moderne interpretatie van een) 'bokkraan' inclusief ingehangen 'glazen container'. Deze verwijzing naar het verleden dient als eyecatcher aan de kade en als overdekte toegang tot de dwarsas. Ik zie dit als een sterke toevoeging die de relatie tussen het gebouw en de kade versterkt.

Dat geldt niet voor de voorgestelde insteekhaven in het gebouw. Allereerst maakt het inpandige dok fysieke inbreuk op het monument doordat de vloer verwijderd moet worden. Dit is echter -ook omdat naar verwachting op deze plek geen archeologische resten in het geding zijn- niet het grootste bezwaar. De impact die het dok heeft op de structuur en de beleefbaarheid van het oorspronkelijk functioneren van de hallen beschouw ik als een grotere aantasting. Het heldere onderscheid tussen de langgerekte hallen (productielijnen), de kade (laden en lossen) en het water (transport) wordt vertroebeld door het naar binnen trekken van het water.

De kade is de aangewezen plek voor de overstap van personen en de overslag van goederen. Het naar binnen halen van het water en de aanleg van een inpandig dok past daar mijns inziens niet bij. In plaats daarvan zou meer ingezet kunnen worden op het revitaliseren en verlevendigen van de kade. Het maken van aanlegplaatsen aan de kade en eventuele bijbehorende voorzieningen zou daarbij passen, net als de nieuwe bok.

Over de insteekhaven adviseer ik u dus negatief. Voor een uitgebreidere motivering verwijs ik u naar mijn eerdere reactie op dit planonderdeel (zie brief d.d. 15 maart 2021, referentienummer 1121278).

Conclusie

Gelet op bovenstaande ben ik op hoofdlijnen positief over het plan, maar zijn er enkele onderdelen die op bezwaren stuiten of nadere uitwerking behoeven. Ik adviseer u het plan op deze punten aan te laten passen alvorens de vergunning te verlenen.

Op 28 april 2022 is een aangepast plan aangeleverd. Wij hebben het project op 4 mei 2022 voor beoordeling voorgelegd aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. De minister adviseert als volgt:

Over de herbestemming op zich en het grootste deel van de ingrepen die daarmee gepaard gaan adviseer ik u positief. Over de insteekhaven echter heb ik u eerder negatief geadviseerd en op dat aspect is het plan onvoldoende gewijzigd om mijn eerdere standpunt te herzien. Vanwege dit planonderdeel adviseer ik u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Hieronder licht ik nader toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het plan betreft de herbestemming van de Hallen van Stork, tegenwoordig beter bekend als de Van Gendthallen. Over dit plan heb ik op 13 januari 2022 een advies uitgebracht (onze referentie 1198468) en op 2 februari heeft een overleg ter plaatse plaatsgevonden. De nu voorliggende aanvraag bevat enkele aanpassingen en aanvullingen ten opzichte van het eerder beoordeelde plan.

Motivering

Zoals ik eerder heb aangegeven, heb ik veel waardering voor de wijze waarop de Van Gendthallen worden herontwikkeld. Er ligt een herbestemmingsontwerp dat voorziet in een levendige mix van nieuwe functies en dat uitgaat van behoud van de monumentale waarden en ruimtelijke karakteristieken van de hallen. Enige uitzondering daarop is de voorgestelde insteekhaven. In mijn eerdere adviezen heb ik reeds uiteengezet waarom ik negatief tegenover deze ingreep sta.

In het voorliggende ontwerp is -ten opzichte van de eerdere versies- gezocht naar meer verbinding tussen de kade, de nieuwe bok en het programma in de hallen. Dit heeft geresulteerd in een groter gebaar waar het inpandige dok deel van uitmaakt. In deze wijziging zie ik geen aanleiding om mijn eerdere standpunt te herzien. Ik ben mij er evenwel van bewust dat in de afweging met betrekking tot de insteekhaven ook andere belangen een rol spelen.

Daarnaast heb ik in mijn advies van 13 januari jl. enkele planaspecten benoemd die nog nadere toelichting en/of uitwerking behoeften. Dit betrof met name het binnenklimaat, de installaties, de wijzigingen in hal 5 en de samenhang met de 'casco+' vergunning. Met de nu ingediende stukken en het tussentijdse overleg is voldoende tegemoetgekomen aan mijn vragen en opmerkingen. Ook de planwijziging van de kopgevel van hal 5 ligt in lijn met mijn eerdere advies. Tot slot is het goed om te zien dat de inbouwwolumes nog verder zijn teruggedrongen, zodat er -met name op de koppen van hal 1, 2 en 5 en ter plaatse van de dwarsas- meer lucht en ruimte overblijft. Er is gekomen tot een evenwichtig transformatieplan met een goede balans tussen ruimtelijkheid en verdichting.

Wij nemen het positieve advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed met betrekking de herbestemming over.

Wij nemen het negatieve advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed met betrekking tot de dok/insteekhaven **niet** over, gelet op het volgende.

De argumenten om mee te werken aan de insteekhaven zijn ingegeven door de wens de bevoorrading van de diverse functies in de Van Gendthallen over het water te laten plaatsvinden in plaats van over de weg. Met een inpandig dok wordt bovendien de geluidsoverlast voor de omgeving beperkt.

In het ontwerp is de insteekhaven integraal ontworpen met de industriële bok, passend bij de architectuur en monumentaliteit van de hallen. Het dok en de bok vormen een samenhangend geheel en maken de centrale dwars-as door de Van Gendthallen, tussen VOC-kade en Oostenburgermiddenstraat, compleet. Belangrijk is dat de voetgangersroute langs de kade tijdens het aan- en afmeren van een boot operationeel blijft. Het ontwerp voorziet in een beweegbare brug en in een deels inpandige, voor publiek en mindervaliden toegankelijke route om de haven heen, mocht de brug omhoog zijn. Dit heeft geleid tot een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de directie Ruimte & Duurzaamheid. Het belang van transport over water en de mogelijkheid om de bevoorrading inpandig te kunnen organiseren wegen zwaar in de afweging om af te wijken van het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Door het dagelijks bestuur is een integrale afweging gemaakt waarin naast het belang van het behoud van erfgoed de belangen van de eigenaar en gebruiker zijn betrokken. Burgemeester en wethouders zijn van mening dat bok en dok, de ingreep in de westelijke zijgevel van hal 1 een integraal onderdeel zijn van het totaalconcept van deze herontwikkeling en daarmee van belang zijn voor het duurzaam functioneren van het rijksmonument.

De belangenafweging is gelet op het voorgaande zorgvuldig tot stand gekomen en aanvaardbaar.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een beschermd monument' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

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

Uiterlijk 1 week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren. Dit doet u door op de bouwlocatie zelf via een bord of poster te informeren over:

- de aard van de werkzaamheden
- de start- en einddatum
- het aantal aangevraagde objecten
- de contactgegevens van een aanspreekpunt

Het informatiebord of de poster moet van weerbestendig materiaal zijn. Iedereen moet het vanaf de openbare ruimte kunnen zien. Daarom plaats u het aan uw (woon)gebouw grenzend aan de openbare ruimte aan de eerste bouwlaag/begane grond. Het informatiebord of de poster moet u volledig en duidelijk invullen. U kunt op deze manier voorbeelden downloaden:

- Ga naar www.amsterdam.nl.
- Kies voor 'Wonen en leefomgeving'.
- Kies op de pagina onder 'Bouwen/verbouwen' voor 'Verbouwen? Vertel het de bureu'.
- Download het voorbeeld dat u nodig hebt.

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: bouwtoezicht.sdc@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 sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein 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 sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

De op basis van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

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 hoofddopzet 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 sloofterrein 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 sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Uitvoeringsvoorschriften monumenten en archeologie

Sloopwerkzaamheden aan rijks- en gemeentelijke monumenten moet u in overleg met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van stadsdeel uitvoeren.

Tijdens de werkzaamheden kunnen bijzondere of waardevolle vondsten worden gedaan. Meld dit als u vermoedt dat deze (cultuur)historische waarde bezitten. Dit kan op werkdagen tussen 9:00 en 10:00 uur via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl. Houdt u er rekening mee dat we de werkzaamheden direct kunnen stilleggen. Als u dit niet meldt, kan dit achteraf flinke juridische gevolgen voor u hebben. Informatie vindt u via www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/monumenten.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen we de volgende voorschriften opleggen:

1. De verplichting om technische maatregelen te treffen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden
2. De verplichting om opgravingen te doen
3. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige rond archeologische monumentenzorg. Die deskundige moet voldoen aan dan bij besluit vast te stellen kwalificaties.

U kunt hiervoor contact opnemen via 020 251 4900 of erfgoed@amsterdam.nl.

Voorschriften bodemverontreiniging

Werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet u melden vanuit artikel 28 van de Wet bodembescherming.

Denkt u hierbij aan:

- ontgraven van grond
- eventueel afvoeren of verplaatsen van grond
- onttrekken van grondwater
- aanbrengen van een leeflaag

Meestal is een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) voldoende. Als het BUS niet van toepassing is, moet u een reguliere melding inclusief een saneringsplan vanuit de Wet bodembescherming doen. In beide gevallen meldt u dit via www.odnzkg.nl en dan kiezen voor 'Loket'.

Informatie en meldingsformulieren vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- klik op het vergrootglas
- typ in het zoekveld 'Bodem saneren en/of werken met vervuilde grond'.

Voorschriften scheepvaart

De werkzaamheden mogen de scheepvaart niet hinderen. Toch kan er bij de werkzaamheden hinder of stremming voor de scheepvaart ontstaan. U moet dat dan melden bij Waternet. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.waternet.nl.

Deze aanvraag gaat over werkzaamheden in de haven of scheepvaart die daarvoor nodig is. Voordat de werkzaamheden beginnen, moet u contact opnemen met Havenbedrijf Amsterdam. Informatie vindt u via de website: www.portofamsterdam.nl.

Voorschriften grondwateronttrekking

Deze voorschriften gaan over:

- het maken van een kelder
- het uitvoeren van funderingsherstel
- ontgravingen dieper dan 0.6 meter min N.A.P.

U moet minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput aanbrengen voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving.

Voor het begin van de bemaling moet u de dan huidige grondwaterstand ten opzichte van N.A.P hebben opgemeten ('nulmeting').

Bij het bemalen van de bouwput moet u de grondwaterstand in de peilbuizen (ten opzichte van N.A.P) minimaal 2 keer per week (laten) meten. De grondwaterstand mag niet dalen tot een onaanvaardbaar peil. Dat is als er droogstand van bestaande funderingen in de omgeving ontstaat. U moet dan maatregelen treffen, bijvoorbeeld door retourbemaling.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling moet u kunnen aantonen dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komen staan of schade ondervinden. De kans op schade is heel groot bij bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0.5 meter verlaagt tegenover de gemiddelde grondwaterstand.

Voorschriften water/waternet

Bij aansluiten van een pand op het riool van de gemeente geldt een aantal regels. Wij raden u aan om deze aansluitvoorschriften goed door te nemen en na te gaan of u hieraan voldoet. Als u niet kunt voldoen aan deze voorschriften, meldt u dit bij Waternet, team Aansluiting en Meterbeheer. Zo kunnen zij de bij uw situatie behorende 'Aansluitvoorschriften' alsnog verstrekken. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater moet voldoen aan NEN 1006.

De watervoorziening en afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten voldoen aan:

- de aansluitvoorschriften van Waternet
- de voorschriften van de afdelingen 6.3 en 6.4 van het Bouwbesluit 2012

In het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' staat aan welke eisen uw riolering moet voldoen voor aansluiting op het gemeentelijk riool. De voorwaarden zijn volgens de Verordening Huisaansluitingen Afvalwater Amsterdam 2012 opgesteld. Dit om een goede werking van het rioolstelsel te kunnen garanderen.

Het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' is onderdeel van de omgevingsvergunning en geldt voor:

- ingrijpende renovaties van een woning of bedrijfsgebouw.
- verbouwing van een aantal recht boven elkaar gelegen woningen, eventueel gecombineerd met een kleine bedrijfsruimte.
- herstelwerkzaamheden aan de fundering.

De aansluitregels staan op internet. U kunt ze vinden op de website www.waternet.nl/aansluitvoorschrift.

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.

Huisvestingswet

De omgevingsvergunning is geen vergunning vanuit artikel 21 van de Huisvestingswet. De gemeenteraad heeft de Huisvestingsverordening opgesteld. Hierin staat een vastgestelde woonruimtevoorraad met een bepaalde samenstelling en aangewezen wijken voor die voorraad. Het is daarom verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. anders dan voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte woonruimte uit de woonruimtevoorraad door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.
- b. anders dan voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte woonruimte uit de woonruimtevoorraad door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen.
- c. woonruimte uit de woonruimtevoorraad van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
- d. woonruimte uit de woonruimtevoorraad te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Misschien hebt u een vergunning nodig voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte. Informatie en het aanvraagformulier vindt u op www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Let op: het kan dat wij niet akkoord kunnen gaan met uw plan voor onttrekken, samenvoegen, vormen of omzetten van de woonruimte. Dit kan betekenen dat u in dat geval uw omgevingsvergunning niet kunt gebruiken.

Splitsingsvergunning

De omgevingsvergunning is geen vergunning vanuit artikel 22 van de Huisvestingswet. Hierin staat dat het verboden is:

1. om een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie gebouwen zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten, als bedoeld in: artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Informatie en het aanvraagformulier vindt u via www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Erfpacht

Als u geen eigenaar van de grond bent hebt u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. De grond onder uw perceel hebben wij in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de gemeente Amsterdam. U hebt wél een publiekrechtelijke vergunning gekregen voor uw project. Toch moet u naast deze omgevingsvergunning ook toestemming 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. 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.

Gebruiksmelding (§ 1.5 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding (melding brandveilig gebruik) vanuit paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een gebruiksmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Asbest (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

Een omgevingsvergunning bevat geen bepalingen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden stoppen. Een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf moet een asbestinventarisatie uitvoeren om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen.

Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

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)

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte hebt u ook een WIOR-vergunning nodig. De WIOR-vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte. U kunt met 1 formulier verschillende vergunningen aanvragen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte nodig kunnen zijn. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. U kunt de WIOR-vergunning digitaal via Loket Amsterdam aanvragen. Ga daarvoor naar www.amsterdam.nl. Zoek via het zoekveld (vergrootglas rechtsboven) naar WIOR.

Kabels en leidingen

De vergunninghouder moet op tijd contact opnemen de betrokken diensten en bedrijven vanwege de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. U moet een graafmelding doen als u werkzaamheden met een

graafmachine wilt uitvoeren in de ondergrond waarin kabels en leidingen liggen. Als een uitvoerder die gaat graven (grondroerder genoemd) een ondergronds net aantreft dat niet op de kaarten staat, of dat niet op de aangegeven locatie ligt, moet hij dat melden aan het Kadaster. U meldt de werkzaamheden minstens 20 werkdagen voor het begin van de graafwerkzaamheden elektronisch bij het Kadaster.

Voor het sparen 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.

Bodem

Het kan gebeuren dat bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt aangetroffen, anders dan in het bodemonderzoeksrapport staat. Dat moet u dan direct melden via 088-567 0200.

Nadere aanwijzing vanwege straathoogten

U moet rekening houden met de straathoogte die stadsdeel Centrum verstrekt.

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren hebt u misschien een watervergunning nodig vanuit de Waterwet. De provincie Noord-Holland verleent vergunningen voor de volgende grondwateronttrekkingen en infiltraties:

- voor bodemenergiesystemen (met een pompcapaciteit van meer dan 10 m³ per uur)
- voor industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m³ per jaar
- voor de openbare drinkwatervoorziening

Voor overige onttrekkingen van grondwater of infiltraties verleent het waterschap de watervergunning. Ook kan het zo zijn dat bepaalde onttrekkingen en infiltraties onder algemene regels van het waterschap vallen. Dan hebt u geen watervergunning nodig en is een melding voldoende.

Informatie over de watervergunning en melding vindt u via de websites van de drie waterschappen binnen Amsterdam:

- Waternet: www.waternet.nl
- Hollands Noorderkwartier: www.hhnk.nl
- Rijnland: www.rijnland.net

Een aanvraag om een watervergunning of een melding doet u via www.omgevingsloket.nl.