



Datum 13 november 2024
Kenmerk Z2023-O005711
Olo 8279797

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van een rijksmonument (Watertoren) door het gebruik te wijzigen naar een horecafunctie en een bijbehorend buitenterras op de locatie Spaklerweg 22, 1096BA in Amsterdam,

Onder de voorwaarde dat:

- de volgende maatregelen voor ecologie worden nageleefd:
 - vervolgonderzoek naar vleermuizen niet nodig, op voorwaarde dat er geen felle verlichting op de gebouwen wordt gericht, zodat mogelijke negatieve effecten op verblijvende vleermuizen worden voorkomen;
 - in het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Om verstoring of vernieling van deze nesten te voorkomen, moeten werkzaamheden die invloed kunnen hebben op de nesten buiten het broedseizoen worden uitgevoerd;
 - bij de omvorming van het plangebied tot horecalocaties worden geen negatieve effecten verwacht op mogelijk aanwezige nestlocaties van de huismus. Er worden geen werkzaamheden verricht aan de bebouwing waar de soort tot broeden kan komen. Bij werkzaamheden aan de bebouwing dient er een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.
- het terras een maximale afmeting heeft van 89 m² en gebruikt wordt door maximaal 54 personen;
- de vorm van het terras wordt aangepast voor ruimere looproutes,
- het terras wordt begrenst aan de hand van roestvrijstalen punaises, zodat wordt voorkomen dat het terras uitdijt,
- er geen objecten als vaste tafels en banken, of terrasafschermingen worden geplaatst en
- vuilnis, enzovoorts inpandig wordt opgeslagen.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- 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 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan "Amstelkwartier tweede fase".

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- Bij de uitvoering van het project moeten de bij deze vergunning gevoegde nadere aanwijzingen in acht worden genomen;
- Door het verlenen van deze vergunning is niet tevens toestemming verleend voor de werkzaamheden als daar nog andere toestemmingen en/of besluiten voor nodig zijn. Ook is de vergunning geen privaatrechtelijke toestemming door de gemeente als eigenaar van de grond. Hiervoor moet apart toestemming worden gevraagd en eventueel een overeenkomst worden gesloten en/of gewijzigd.

Later in te dienen bescheiden

U moet de volgende gegevens en bescheiden **minimaal drie weken vóór 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.

Gegevens volgens artikel 2.3 Regeling omgevingsrecht (Mor):

Een situatietekening waarbij de vorm van het terras is aangepast voor ruimere looproutes en waarop de roestvijstalen punaises zijn aangeduid ter begrenzing van het terras en ter voorkoming van het uitdijen van het terras, zoals bepaald onder de hierboven gestelde voorwaarden. Zie hiervoor de afbeelding 1 van het terras opgenomen in de in dit besluit opgenomen ruimtelijke afweging.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B001 – Aanvraagformulier olo 8279797
- B002 – Situatietekeningen olo 8279797 Watertoren
- B003 – Ruimtelijke onderbouwing olo 8279797 Watertoren

Rechtsbescherming

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 telefoonnummer en 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 pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.

Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Directe inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking vanaf de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft ook geen opschortende werking. Dat wil zeggen: u kunt de vergunning gebruiken totdat over het bezwaar is beslist.

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).

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 18 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 30 januari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 1 februari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 25 maart 2024 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 3.9, tweede lid van de Wabo verlengd met zes weken.
- Op 28 maart 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 10 april 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 30 juli 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 16 mei 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 20 augustus 2024.
- Op 6 augustus 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 31 oktober 2024.
- Op 3 september 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 4 september 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Beoordeling van het project

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 bestemmingsplan "Amstelkwartier tweede fase" geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen "Gemengd-1" (artikel 4) en "Groen" (artikel 6).

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor horeca III, horeca IV, horeca V, openbare groenvoorzieningen, tuinen ten behoeve van woonboten, water en watergangen, nutsvoorzieningen met de daarbij behorende voet- en fietspaden, toegangs- en ontsluitingswegen, laad- en losruimten ten behoeve van de in het groen aanwezige bedrijven en panden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ondergrondse infrastructuur en nutsvoorzieningen.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 6.1 van de gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan, omdat de op de plankaart voor "Groen" aangegeven gronden niet bestemd zijn voor terrassen.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat deze aanvraag alleen ziet op het gebruik van het terras. Horeca III, IV, en V liggen niet ter beoordeling en zijn niet in strijd met het bestemmingsplan.

Voor de locatie van het project gelden overige ruimtelijke plannen. Deze plannen zijn niet relevant en kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

Ruimtelijke afweging

Een voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan is dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieraan wordt voldaan.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de monumentale panden, zoals de Watertoren, geen woonfunctie hebben gekregen en zich uitstekend lenen voor horeca. Om deze reden is de Watertoren ook bestemd als 'Gemengd-2'. Binnen deze bestemming is horeca van type III, IV en V met de daarbij behorende terrassen toegestaan. Omdat het beoogde terras in strijd is met de bestemming 'Groen' is beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hieraan liggen de volgende adviezen ten grondslag.

Stedenbouwkundig advies

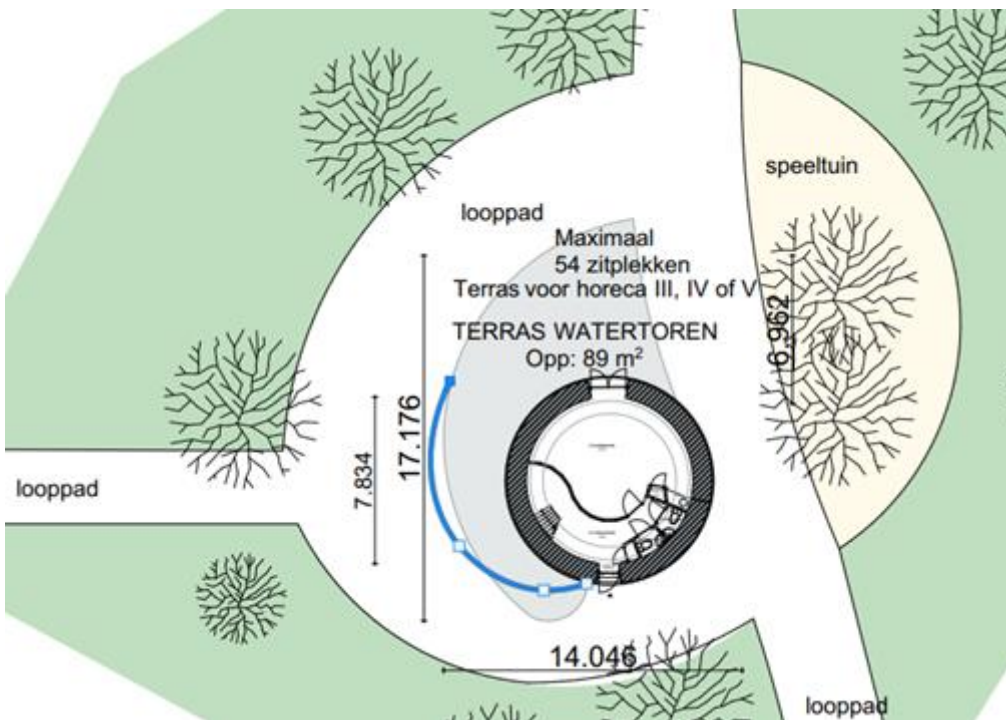
Ruimtelijke context

De Watertoren is een monument en was onderdeel van de voormalige Zuidergasfabriek. De toren is ruim 40,00 meter hoog en dateert uit 1910.

De afgelopen jaren heeft dit gebied een grote transformatie ondergaan. De watertoren bevindt zich in het onlangs aangelegde Bella Vistapark in de nieuwe woonwijk Amstelkwartier. De watertoren is een centraal punt in het park en met zijn 40,00 meter een herkenbaar landmark. De monumenten zijn de blikvangers van Amstelkwartier die rechtstreeks herinneren aan de geschiedenis van dit gebied. Een invulling die zich voegt naar het monument is van belang. Er zijn geen aanbouwen of losse bouwwerken in het park toegestaan. In het ontwerp van het Bella Vistapark is een ruimere pleinruimte rondom de watertoren ontworpen. Het voorgestelde terras op dit ovale plein heeft een afmeting van 89 m² met ongeveer 54 zitplaatsen.

Ruimtelijke en landschappelijke aansluiting

Een terras op het bredere plein is passend. Hier is in het ontwerp voor de openbare ruimte al rekening mee gehouden. Het terras bevindt zich op ruime afstand van omliggende woningen. Het voorgestelde terras sluit goed aan op de padenstructuur van het park. Het terras is beperkt nabij de smalle deur ten behoeve van de passerende voetgangers. Dit is eenvoudig te verbeteren door middel van aanpassing van de vorm van het terras. Zie hiervoor afbeelding 1. Hierdoor blijft er een royale loopruimte rondom het terras aanwezig blijft.



Afbeelding 1: de blauwe lijn geeft een optie voor het aanpassen van de vorm van het terras

Conclusie

Ruimtelijk is een terras goed inpasbaar, mits de vorm van het terras wordt aangepast voor ruimere looproutes. Daarbij zijn geen objecten als vaste tafels en banken, of terrasafschermingen toegestaan. Vuilnis enzovoorts moet inpandig worden opgeslagen.

Flora en fauna

In juni 2024 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Als er met de onderstaande maatregelen rekening wordt gehouden, komen ecologische waarden niet in het gedrang:

- Vervolgonderzoek naar vleermuizen is niet nodig, op voorwaarde dat er geen felle verlichting op de gebouwen wordt gericht, zodat mogelijke negatieve effecten op verblijvende vleermuizen worden voorkomen;
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Om verstoring of vernieling van deze nesten te voorkomen, moeten werkzaamheden die invloed kunnen hebben op de nesten buiten het broedseizoen worden uitgevoerd;
- Bij de omvorming van het plangebied tot horecalocaties worden geen negatieve effecten verwacht op mogelijk aanwezige nestlocaties van de huismus. Er worden geen werkzaamheden verricht aan de bebouwing waar de soort tot broeden kan komen. Bij werkzaamheden aan de bebouwing dient er een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.

Groen

Voor de beoordeling is van belang dat dit project onder de Hoofdgroenstructuur valt. In de Hoofdgroenstructuur zijn die gebieden opgenomen waar de functies groen en groene recreatie voorop staan. Ingrepen in de Hoofdgroenstructuur worden door de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) op inpasbaarheid

beoordeeld. Alleen ingrepen die de recreatieve gebruikswaarde en/of de natuurwaarde of andere functies van het groen verhogen worden juist gestimuleerd. Het project bevindt zich in het groentype 'Stadspark'.

Op 9 oktober 2024 heeft de TAC het horecaterras als inpasbaar beoordeeld. Het transformatieproces van het Amstelkwartier van werkgebied naar een gemengd woonwerkgebied is inmiddels al vergevorderd. Evenals de inrichting van het Bella Vistapark, als één van de groene restanten van het voormalige Zuidergasfabriekterrein. De komst van een kleinschalige horecavoorziening in de watertoren werd in 2012 al aangekondigd en beschouwt de TAC als een welkome recreatieve voorziening in dit stadspark. Het voorstel om hier een kleinschalig terras bij te realiseren onderschrijft de TAC eveneens op deze locatie. Het draagt bij aan het openbare en levendige karakter. Te meer daar het terras op al bestaande verharding komt te liggen, waardoor er geen of minimale invloed zal zijn op het groene karakter van het park. Bovendien ligt deze locatie nabij de speelplek en wandelroute voor de hand.

Daarbij is het van belang dat de begrenzing van het terras wordt aangegeven, zodat wordt voorkomen dat het terras uitdijt. Het is namelijk niet de bedoeling dat het terras in de toekomst wegens succes uitdijt: noch in het gras, noch ter hoogte van de wandelroute langs de watertoren.

Geluid

In februari 2024 is een geluidsonderzoek uitgevoerd naar het stemgeluid afkomstig van het terras. Voor het stemgeluid wordt uitgegaan van een gemiddelde bronsterkte van 70 dB(A) en een piekbronsterkte van 86 dB(A). Volgens het geluidrapport wordt ter hoogte van de naburige panden ten gevolge van het terras een $L_{A,r,LT}$ veroorzaakt van ten hoogste 38 dB(A), 39 dB(A) en 33 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode en voor de $L_{A,max}$ ten hoogste 42 dB(A).

Naar onze mening wordt met een bronvermogen van 86 dB(A) voor piekgeluiden onderschat (zie uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:1871). Er wordt op een terras niet zozeer hard geroepen maar meestal zullen piekgeluiden veroorzaakt worden door het lachen van meerdere gasten tegelijk. Verder komen op een terras andere piekgeluiden door bijvoorbeeld het verschuiven van tafels en stoelen. Wij adviseren voor deze piekgeluiden een bronvermogen van 90 dB(A) te hanteren. Het maximale geluidniveau bedraagt hierbij ten hoogste 46 dB(A) $L_{A,max}$ in plaats van 42 dB(A) $L_{A,max}$. Er wordt nog steeds voldaan aan de grenswaarden van stap 2 van de VNG-brochure. Daarmee vormt het aspect geluid geen belemmering. In het onderzoek is rekening gehouden met een terras van 89 m² en maximaal 54 personen. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

Cultuurhistorie

De Watertoren is aangewezen als gemeentelijk monument. Om deze reden is het project beoordeeld door de afdeling Monumenten & Archeologie. Het terrein en de terreininrichting an sich hebben geen monumentale status. In de tijd dat de gasfabriek in functie was, was de terreininrichting ook geheel anders dan in de huidige situatie. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het realiseren van een terras.

Horecabeleid

In een deel van de gebouwen van de voormalige Zuidergasfabriek (waaronder deze watertoren) is horeca III, IV, en V toegestaan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan zijn o.a. de horeca functies toebedeeld aan dit gebied, waar een hoogwaardige woon-werkgebied is ontstaan. Het gebruik van deze panden is niet in strijd met het bestemmingsplan, het zijn de terrassen die nu voorliggen ter beoordeling.

Het stadsdeelbeleid voor horeca- en terrassen is uiteengezet in de Horecanota stadsdeel Oost 2012 (hierna: horecanota). Hoewel de horecanota geen formele beleidsregel is, worden de daarin gemaakte beleidskeuzes gehanteerd als vaste gedragslijn.

In hoofdstuk 6.2 van de Horecanota is het beleid ten aanzien van terrassen omschreven:

Bij de vergunning van terrassen is het woon- en leefklimaat in de directe omgeving het belangrijkste toetsingscriterium. Aan de ene kant spelen daarbij het ondernemersbelang, de ruimte voor een terras en het belang van verlevendiging van de buurt een rol. Daartegenover staat dat omwonenden vaak vrezen voor overlast van een terras, zeker waar zij – al dan niet terecht - aangeven reeds (geluids-)overlast van een horecagelegenheid te ervaren.

In dit geval is er nog geen sprake van een exploitant. De aanvrager is de beheerder van de gebouwen. Op dit moment is onduidelijk welke specifieke horeca categorie zal plaatsnemen in het gebouw.

In april 2022 is een nieuw stedelijk beleidskader voor horeca en terrassen voorbereid. De inspraakperiode is hiervoor afgerond. Het college van B&W maakt een nota van beantwoording en stelt het nieuwe beleidskader vast. Voor de ruimtelijke beoordeling wordt geanticipeerd op toekomstig beleid, zoals neergelegd in het Stedelijk beleidskader. Omdat dit beleid nog niet is vastgesteld en gepubliceerd, dient het college een besluit waarin wordt verwezen naar dit toekomstige beleid wel steeds volledig te motiveren. Zie overweging 11 van de uitspraak van 26 mei 2023 (Rechtbank Amsterdam, zaaknummer AMS 22/5468, 26 mei 2023).

De uitgangspunten van het nieuwe Stedelijk beleidskader zijn o.a. dat vooraf wordt beoordeeld wat de impact is van horeca op de omgeving. Hierbij wordt ook gekeken naar parken. Het nieuwe stedelijk beleidskader horeca en terrassen is erop gericht dat er een goed evenwicht ontstaat tussen ruimte voor horecaondernemers, gastvrijheid, en een prettig leefklimaat voor bewoners. Bij het toestaan van nieuwe horeca/ terras voorzieningen wordt meer gekeken naar de daadwerkelijke impact van het bedrijf in plaats van de specifieke categorie.

Vanwege het akoestische onderzoek waaruit blijkt dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat, is het toestaan van een terras op deze plek ruimtelijk aanvaardbaar.

Adviezen gebiedsteam & projectteam

Het gebiedsteam en het projectteam Amstelkwartier staan positief tegenover de horeca ontwikkeling op deze plek. Amstelkwartier is een hoogstedelijke plek waar ruimte is voor voorzieningen, zoals horeca en detailhandel. Tijdens gesprekken met bewoners en tijdens een informatieavond met buurtgenoten, is kennisgenomen van de zorgen van de bewoners. Er wordt door een aantal bewoners veel overlast ervaren van de bestaande horecagelegenheden. Men is bang dat door de toevoeging van drie nieuwe horecagelegenheden de overlast verder zal toenemen. De gebiedsmakelaar en de projectleider nemen deze zorgen serieus en zien een beperking van de openingstijden mogelijk als kans om deze zorgen op voorhand weg te nemen.

Adviezen directie economische zaken & R&D

Vanuit de directie economische zaken en R&D wordt geadviseerd om de openingstijden niet op voorhand te beperken. Het is ongebruikelijk bij soortgelijke aanvragen om openingstijden te beperken. Bij horecaterrassen wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of een terras ruimtelijk aanvaardbaar is en passend is in de omgeving. Daarnaast wordt vaak akoestische onderzocht of er geen onaanvaardbare (geluid)

overlast ontstaat voor de omgeving. In dit geval zijn deze aspecten onderzocht en beoordeeld. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De toekomstige horecaexploitant zal op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een vergunning moeten krijgen voor het bedrijf en terras. In dit besluit worden openingstijden opgenomen die in het kader van openbare orde en veiligheid zijn vastgesteld. In de Horecanota is omschreven dat er kan worden afgeweken van de openingstijden voor terrassen als er sprake is van overlast. In dit geval is er nog geen horecavestiging aanwezig, dus ook geen sprake van overlast. In dit geval wordt geadviseerd om voor de openingstijden van het terras geen openingstijden te beperken.

Mocht er in de toekomst sprake zijn van overlast dan kan er in overleg tussen het stadsdeel, de bewoners en exploitant worden gekeken naar maatregelen. Maar het is onwenselijk om op voorhand de mogelijkheden van deze voorziening te beperken.

Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Op donderdag 11 juli 2024 is een informatieavond georganiseerd voor buurtbewoners waarbij het project door de aanvrager mondeling is toegelicht en buurtbewoners in de gelegenheid zijn gebracht om te reageren op het project. Er zijn meerdere reacties ontvangen over deze aanvragen, waarbij bewoners hun zorgen hebben geuit over de impact van de horecavoorzieningen op de omgeving.

Conclusie advies

Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen onder voorwaarden:

- Dat de volgende maatregelen voor ecologie worden nageleefd:
 - Vervolgonderzoek naar vleermuizen niet nodig, op voorwaarde dat er geen felle verlichting op de gebouwen wordt gericht, zodat mogelijke negatieve effecten op verblijvende vleermuizen worden voorkomen;
 - In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Om verstoring of vernieling van deze nesten te voorkomen, moeten werkzaamheden die invloed kunnen hebben op de nesten buiten het broedseizoen worden uitgevoerd;
 - Bij de omvorming van het plangebied tot horecalocaties worden geen negatieve effecten verwacht op mogelijk aanwezige nestlocaties van de huismus. Er worden geen werkzaamheden verricht aan de bebouwing waar de soort tot broeden kan komen. Bij werkzaamheden aan de bebouwing dient er een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.
- waarbij het terras een maximale afmeting heeft van 89 m² en gebruikt wordt door maximaal 54 personen;
- dat de vorm van het terras wordt aangepast voor ruimere looproutes;
- dat het terras wordt begrenst a.d.h.v. roestvrijstalen punaises, zodat wordt voorkomen dat het terras uitdijt.
- er geen objecten als vaste tafels en banken, of terrasafschermingen worden geplaatst en
- vuilnis, enzovoorts inpandig wordt opgeslagen.

Wij besluiten onder voorwaarden af te wijken van dit bestemmingsplan.

Conclusie

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

Nadere aanwijzingen

Erfpacht

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

Alcoholwet

De omgevingsvergunning is geen Alcoholwetvergunning of exploitatievergunning. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de websites: [Exploitatievergunning horecabedrijf - aanvragen, verlengen of wijziging doorgeven - Gemeente Amsterdam](#) en [Alcoholwetvergunning - Gemeente Amsterdam](#).

Terrasvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet een terrasvergunning vanuit artikel 3.17 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: [Exploitatievergunning horecabedrijf - aanvragen, verlengen of wijziging doorgeven - Gemeente Amsterdam](#).

Gebruiksmelding Artikel 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl))

De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding (melding brandveilig gebruik) vanuit artikel 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). U moet minimaal 4 weken vóór de voorgenomen aanvang van het gebruik een gebruiksmelding doen via [Home - Omgevingsloket](#).

Milieumelding/milieuvergunning

De omgevingsvergunning is geen milieumelding. Een milieumelding moet u uiterlijk vier weken voor het in gebruik nemen van de betreffende inrichting (bedrijf) doen. Deze melding moet gedaan worden op grond van Hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten Leefomgeving (Bal). Zie hiervoor: [wetten.nl – Regeling – Besluit activiteiten leefomgeving – BWBR0041330 \(overheid.nl\)](#)

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe vroeger u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u een VICTOR-account aanvragen via wior@amsterdam.nl.

Werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)

Als u bij uw werkzaamheden even ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan zult u daarvoor toestemming moeten aanvragen. Soms is ook een melding voldoende. Wilt u weten wat u nodig heeft? [Kijk dan op www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/)

Schade

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

Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA)

De omgevingsvergunning betreft niet de eventueel vereiste goedkeuring van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit. Zo nodig kunt u contact opnemen met de NVWA via www.nvwa.nl.