



Datum 23 december 2025
Kenmerk Z2025-048321
DSO 2025111201808

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het in tweeën splitsen van de horecaruimte en de maatschappelijke ruimte op de begane grond van het gebouw, gelegen aan de Pacayastraat 2D in Amsterdam

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan)
- een Bouwactiviteit (technisch)

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

Voorschriften

Degene die de activiteit verricht is vergunninghouder en zorgt voor naleving van de hieronder vermelde voorschriften.

Met betrekking tot de Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken:

- Ten minste 1 week voor de start van de werkzaamheden, informeert u de omgeving over de werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of DSO-nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3-formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of de poster downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'Vertel het uw bureu', kies 'Verbouwen? Vertel het uw bureu').

Brandbeveiligingsinstallaties

Op basis van afdeling 3.7/4.7 (bouwwerkinstallaties) van het BBL dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties 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. Opmerking Deze installatie moet volgens artikel 3.115 van het BBL een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV-inspectieschema brandbeveiliging".

- Een ontruimingsalarminstallatie type A volgens NEN 2575; Opmerking Deze installatie moet volgens artikel 3.119 van het BBL een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV-inspectieschema brandbeveiliging"
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.
- De bestaande installaties dienen, indien noodzakelijk, te worden aangepast aan de nieuwe toestand.
- De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidige geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage II behorende bij artikel 1.4 van de "Omgevingsregeling". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek Brandbeveiligingsinstallaties, versie 1.0 – 2025 van Brandweer Nederland.

Gebruiksmelding

Op basis van artikel 6.6 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, en de bij deze aanvraag ingediende gegevens, blijkt dat de aanvrager een gebruiksmelding dient in te dienen. Een gebruiksmelding wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik ingediend bij het bevoegd gezag. Wij gaan er van uit u hiermee voldoende

Met betrekking tot het buitenplans afwijken van het omgevingsplan:

- Voorschriften vanuit eerder verleende omgevingsvergunning 1 ste fase met Olonummer 5279507, en omgevingsvergunning 2 de fase olo 5287569 met kenmerk Z2020-ZO006031 d.d. 8 september 2022 blijven van toepassing
- Als er met betrekking tot het verhalen van kosten, geen overeenkomst is aangegaan, moet een kostenverhaalsbeschikking volgens artikel 13.18, lid 1 worden aangevraagd.
Met de uitvoering van de activiteiten mag volgens artikel 13.12 pas worden begonnen als de kosten die zijn overeengekomen, dan wel bij beschikking zijn vastgesteld, zijn betaald, tenzij in die overeenkomst of beschikking volgens artikel 13.19 anders is bepaald.

Met betrekking tot de bouwactiviteit:

- Met de uitvoering van onderdelen, waarvan de benodigde gegevens en bescheiden op een later tijdstip dan de aanvraag zijn ingediend, mag pas worden begonnen nadat namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuidoost met betrekking tot die gegevens en bescheiden goedkeuring is verkregen.

Opmerkingen

- **Andere gebruiker**
Volgens Omgevingswet, artikel 5.37, lid 1 geldt een omgevingsvergunning voor degene die de activiteit verricht.
Als de vergunning voor een ander dan de aanvrager/vergunninghouder gaat gelden, moet de gemeente daarover volgens lid 2 van dat artikel worden geïnformeerd.
De informatie verstrekt u via Mijn Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informerende gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie'.
- **Tijdelijk verplaatsen**
De omgevingsvergunning houdt volgens Omgevingswet, artikel 5.36a, lid 2, ook in dat toestemming

wordt gegeven om het bouwwerk in verband met werkzaamheden te verplaatsen en op dezelfde locatie terug te plaatsen.

- **Informatieplicht over start en beëindiging van bouwen**

Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.7, lid 1 moet u de gemeente ten minste 2 werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover informeren.

Volgens lid 2 van dat artikel moet u de gemeente uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden daarover informeren. U mag het bouwwerk pas gebruiken als de informatie is doorgegeven.

De informatie verstrekt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Bouwactiviteit' en kies 'Bouwactiviteit (technisch) – Informatie'; geef in de volgende stap aan welke informatie u wilt verstrekken: 'Start Bouwwerkzaamheden (datum)', of 'Beëindiging Bouwwerkzaamheden (datum)'.

- **Omgevingsvergunning vervangt ondertekening**

Op grond van het bepaalde in artikel 5.43 van de Omgevingsregeling, is het in NEN 2535 en NEN 2575 bedoelde akkoord van het bevoegd gezag op het Programma van Eisen voor de brandmeldinstallatie en de ontruimingsalarminstallatie met deze omgevingsvergunning is verkregen.

- **Later in dienen**

De nog aan te leveren gegevens en bescheiden kunt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl) aan het verzoek toevoegen:

- log in op 'Mijn Omgevingsloket'
- kies onder 'Mijn projecten' deze aanvraag
- bij 'Ingediende verzoeken' staan vervolgens alle verzoeken die betrekking hebben op deze aanvraag; kies het verzoek dat u wilt aanvullen
- klik in het volgende scherm op de knop 'Aanvullen'
- bij de stappen '1. Project', '2. Locatie' en '3. Vragen beantwoorden' hoeft u niets te wijzigen; de documenten kunnen worden toegevoegd in stap 4
- voor meer informatie: 'www.iplo.nl', kies 'Digitaal stelsel', kies 'Omgevingsloket' en (aan de rechterzijde) 'Aanvraag aanvullen'.

- **Meer aanwijzingen**

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

Lijst met bijlagen

DSO-aanvraagformulier, 04-12-2025;

Advies brandweer Amstelland

2025-06-18 The Bridge - Aanvraag splitsingsvergunning.pdf

CPKA AO Begeleidend schrijven 20251204.pdf

CPKA_AO-1.oob.pdf

CPKA_AO-1.ooc.pdf

CPKA_AO-2.03b.pdf

CPKA_AO-2.03c.pdf

CPKA_AO_doc_lijst_20251112.pdf

Vorbereiding van het besluit

Het besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en Afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht:

- 12 november 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 1 december 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 6 december 2025 ontvangen.

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.

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

Inwerkingtreding

Omgevingswet, artikel 16.79

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

Bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

U kunt ook bezwaar maken per post:

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

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

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

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

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

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

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

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het bezwaar is beslist.

U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

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

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW Amsterdam

Beoordeling van de aanvraag

Algemeen

Participatie

In de Participatiehandreiking en het beleidsdocument VTH-Beleid Fysieke Leefomgeving 2024 van 28 november 2023, beschrijft het college in welke mate en op welke wijze initiatiefnemers de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en andere) bij een initiatief zouden moeten betrekken. De gevolgen van het initiatief zijn daarbij bepalend voor de gewenste wijze van participatie (de categorie). Volgens de door u verstrekte informatie zijn betrokkenen niet geïnformeerd.

Ernstige gezondheidsrisico's

Omgevingswet, artikel 5.32

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

Grondslag

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

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

De aangevraagde activiteiten

Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan)

De aanvraag betreft het in tweeën splitsen van zowel horecaruimte en de maatschappelijke ruimte op de begane grond van het gebouw. Het project blijft binnen de uitgangspunten en reikwijdte van het eerder vastgestelde projectbesluit en ziet op zowel een omgevingsplanactiviteit (bouwen) als een technische bouwactiviteit.

Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

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

Eerder verleende vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.13, lid 1

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikelen 8.0a, lid 2 en 12.27a

Omgevingsplanactiviteit (bouwen – ruimtelijk)

Voor het bouwen en het in stand houden en gebruiken van het bouwwerk is op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet en artikel 4.7 van het Omgevingsplan een omgevingsvergunning vereist.

De aanvraag kwalificeert als een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit in de zin van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet, gelezen in samenhang met artikel 1.1 en bijlage A.

Voor dit project is eerder reeds een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend (1e en 2e fase, op grond van de Wabo), welke op basis van het overgangsrecht (Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.13) wordt aangemerkt als een geldende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit onder de Omgevingswet. Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden, welke onverkort van toepassing blijven.

De voorliggende aanvraag komt overeen met de eerder verleende vergunning en is daarmee niet in strijd met deze vergunning. Op grond van artikel 12.27a van het Besluit kwaliteit leefomgeving is daardoor sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wel is een aanvullende beoordeling uitgevoerd op basis van artikel 8.0b Bkl.

Uit deze beoordeling volgt dat:

- het beoogde gebruik niet in strijd is met de instructieregels van het Rijk (hoofdstuk 5 Bkl);
- het beoogde gebruik niet in strijd is met de instructieregels van de Provincie Noord-Holland (hoofdstuk 6 Omgevingsverordening NH 2022);
- geen projectbesluiten of instructies bestaan die aan vergunningverlening in de weg staan

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend.

Bouwactiviteit (technisch)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a, slotzin

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.25 en/of 2.26

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig voor het bouwwerk omdat het een dak heeft en er wordt voldaan aan het criterium in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.25.

Wij hebben deze aanvraag getoetst aan:

- De Omgevingsregeling, hoofdstuk 7, gegevens en bescheiden;
- Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), uitgaande van niveau: Verbouw.

In de aanvraag is aangegeven dat de ruimten worden voorzien van watermistinstallaties.

De brandweer heeft aangegeven hierover vooraf geïnformeerd te willen worden, omdat dit van invloed is op de repressieve inzet bij calamiteiten. Dit wordt als voorschrift aan de vergunning verbonden.

De conclusie is dat de aanvraag voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving

Wij nemen het advies van de brandweer Amsterdam Amstelland over

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit technisch wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend.

Eindconclusie

Gelet op:

- de aard en omvang van de aangevraagde activiteiten;
- de eerder verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en het daarop van toepassing zijnde overgangsrecht;
- de toetsing aan de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022;
- het feit dat het project niet in strijd is met rijks- en provinciale instructieregels;
- en de ingewonnen adviezen, waaronder dat van de brandweer,

Concludeert het college dat de aanvraag ruimtelijk, juridisch en technisch aanvaardbaar is en leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er zijn geen wettelijke belemmeringen die zich verzetten tegen vergunningverlening.

De omgevingsvergunning voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, en de bouwactiviteit (technisch) kan derhalve, onder het stellen van voorschriften, worden verleend.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

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

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

Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

Er kunnen **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **uitvoeren van een bouwactiviteit** (*Bouwmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.18*; zoekterm: 'Bouwactiviteit' en kies vervolgens 'Bouwactiviteit (technisch) - Melding')

In een aantal gevallen mag de gemeente niet meer het ontwerp beoordelen en het gerealiseerde bouwwerk controleren. In die gevallen moet een daartoe gerechtigde kwaliteitsborger van uw keuze die werkzaamheden uitvoeren.

De Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw heeft een overzicht van de erkende bedrijven die u voor deze werkzaamheden kunt inschakelen (<https://register.tlokb.nl/kb/>)

- het **gebruiken van een bouwwerk** (*Gebruiksmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 6.7*; zoekterm: 'Brandveilig' en kies 'Bouwwerk brandveilig gebruiken - Melding')

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

Er moet vermoedelijk **informatie** worden geleverd met betrekking tot:

- **omgevingsveiligheid** (*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.5c, lid 1, aanhef en onder b*; zoekterm: 'Veiligheid' en kies 'Veiligheid bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden -

Informatie): de risicomatrix moet worden ingevuld en ingeleverd en wellicht ook het veiligheidsplan en de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator en gegevens en bescheiden over de te treffen beschermende maatregelen.

De informatie verstrekt u via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm'. De informatie wordt automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Privaatrechtelijke en andere verplichtingen

- **Erfpacht**

De grond onder uw perceel hebben wij in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de gemeente Amsterdam. De toestemming kunt vragen aan Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling.

Voor meer informatie over erfpacht kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht. Of u belt met het gemeentelijke informatienummer 14 020. Voor de aanvraag voor toestemming kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl