AANTEKENEN

Gemeente Amsterdam

Woo-ondersteuning

Postbus 202

1000 AE AMSTERDAM

Atrium | Parnassusweg 737
NL-1077 DG Amsterdam
Postbus 94700
NL-1090 GS Amsterdam

Bankrekening (Stichting Derdengelden)
Iban: NL31 RABO 0103 3545 49
Swift/bic: RABONL2U

[redacted]
Counsel Advocaat
T 5.1, [redacted]
M 5.1, 2 [redacted]
E [redacted]@cms-dsb.com
I cms.law

Onze ref. 12302364
Uw ref. n.v.t.

Betreft: Woo-verzoek (1) over omgevingsvergunning Z2025-006367 (Develstein 100A)

11 maart 2026

Geachte heer/mevrouw,

Met een beroep op de Wet open overheid dien ik namens cliënte McDonald's Nederland B.V. het volgende Woo-verzoek bij u in.

Dit verzoek heeft betrekking op de omgevingsvergunning met uw kenmerk Z2025-006367, adres Develstein 100A (zie **bijlage 1**). De periode waarop het verzoek betrekking heeft, is: tussen 13 februari 2025 (datum aanvraag van de vergunning) en 29 augustus 2025 (het einde van de termijn voor het maken van bezwaar tegen de vergunning.

Inzake deze aangelegenheid wordt verzocht om openbaarmaking van:

- interne en externe correspondentie (Whatsapp-berichten, e-mails en brieven);
- notities, memo's en gespreksverslagen.

Gelet op de beperkte omvang van dit verzoek (wat betreft de tijdsperiode en de gevraagde documenten) vertrouw ik erop dat u binnen de standaard wettelijke beslistermijn van vier weken op dit verzoek zult beslissen.

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Amsterdam. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Amsterdam onder nummer 84/2020 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op cms.law en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201194 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.478.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL8140.16.479.B01 en in België BE 0877.478.727.

CMS Derks Star Busmann N.V. maakt deel uit van CMS, de organisatie van Europese advocatenkantoren. In bepaalde gevallen wordt CMS gebruikt als een merk of als de bedrijfsnaam van, of om te refereren aan, enkele of alle leden of hun kantoren. Meer informatie vindt u op www.cms.law.

CMS kantoren en gelieerde kantoren wereldwijd: Aberdeen, Abu Dhabi, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Bengaluru, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Brisbane, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Chennai, Cologne, Dubai, Dublin, Duesseldorf, Ebene, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Gothenburg, Gurugram, Hamburg, Hong Kong, Hyderabad, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Maputo, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Mumbai, Munich, Muscat, Nairobi, New Delhi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, São Paulo, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Silicon Valley, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Stockholm, Strasbourg, Stuttgart, Sydney, Tel Aviv, Tirana, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

Heden heb ik namens McDonald's nog en tweede Woo-verzoek ingediend. In de eventuele prioritering verzoek ik u aan onderhavig verzoek voorrang te geven.

Bij voorbaat dank voor de aan dit verzoek te besteden tijd en aandacht.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

CMS
law·tax·future

Bijlage 1

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsdeel Zuidoost
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 18 juli 2025
Kenmerk Z2025-006367
DSO 2025021300426

Het college van burgemeester en wethouders besluit
de omgevingsvergunning voor het uitbreiden en vergroten van de (reeds vergunde) luifel boven de McDrive World of Food 2.0 / Fusion op het perceel Develstein 100A in Amsterdam.

te verlenen voor:
- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan)
- een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- 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.

Geluid:
De volgende voorschriften uit in de verleende omgevingsvergunning (Fase 1 Bestemmingsplanwijziging (OLO 7712627 / Kenmerk Z2023-ZO001003) komen hiermee te vervallen:
- Indien vanuit auto's die in de rij staan voor de McDrive aanhoudende geluidshinder (geluid harder dan langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van LAr,LT = 50 dB(A) etmaalwaarde en maximaal geluidniveau LA,max = 70 dB(A) etmaalwaarde) wordt veroorzaakt bij de naastgelegen woningen, specifiek door muziekgeluid vanuit deze auto's, stemgeluid en getoeter, dan dient de geplande luifel over een deel van de route getrokken te worden over de gehele route waar auto's stil staan.
- Het gemiddelde aantal auto's dat de McDrive mag bezoeken, mag in de avond- en nachtperiode niet groter zijn dan 50 auto's per uur. De avondperiode is het tijdvak tussen 19:00-23:00. De nachtperiode is het tijdvak tussen 23:00-01:00 zondag t/m donderdag en 23:00-03:00 vrijdag t/m zaterdag. De telling begint om 19:00 en eindigt met de sluitingstijd. 12 keer per jaar mogen meer auto's de McDrive bezoeken.
- Behalve stilstaande auto's in en ter plaatse van de onderdoorgang mogen in principe geen auto's stilstaan op de route van de McDrive.

De volgende voorschriften worden toegevoegd aan de vergunning:
- De voorschriften genoemd verderop in het besluit onder het kopje "Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit" en tevens als bijlage gewaarmerkt stuk B008 toegevoegd aan deze omgevingsvergunning.

Overige voorschriften:
Overige voorschriften en aanwijzingen bij de verleende omgevingsvergunningen Fase 1 Bestemmingsplanwijziging (OLO 7712627 / Kenmerk Z2023-ZO001003) en Fase 2 Bouwactiviteit (OLO 7724325 / Kenmerk Z2023-ZO000538) blijven onverkort van kracht.

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 'Informeren gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie').
- **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)'.
- **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*'.
- **Bouwbord"**
  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 posten downloaden via

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

Lijst met bijlagen

- B001, Samenvatting
- B002, bestaande toestand
- B003, nieuwe toestand
- B004, akoestisch onderzoek
- B005, brandveiligheid
- B007, advies OD constructie
- B008, Voorschriften geluidsbeheer McDrive Fusion.

Voorbereiding 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:

- 13 februari 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 13 maart 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 4 april 2025 ontvangen.
- op 28 april 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.
- op 12 juni 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot 23 juli 2025.

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.
Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

Inwerkingtreding

Omgevingswet, artikel 16.79

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

Bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

U kunt ook bezwaar maken per post:
Gemeente Amsterdam

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

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

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

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:
- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan de pagina)

Voorlopige voorziening
Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het bezwaar is beslist.
U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:
- *www.rechtspraak.nl*
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:
Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Beoordeling van de aanvraag

Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan)

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.

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

Ruimtelijk plan "De Nieuwe Bijlmer"
Het bouwwerk ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'De Nieuwe Bijlmer' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen "Gemengde Voorzieningen" artikel 9 en "Verblijfsgebied (Va2)" artikel 23.
Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan.

Eerder verleende omgevingsvergunning voor een planologische activiteit
Voor dit project zijn twee omgevingsvergunningen verleend, namelijk Fase 1 voor de c-activiteit (OLO 7712627 / Kenmerk Z2023-ZO001003) en Fase 2 voor de a-activiteit (OLO 7724325 / Kenmerk Z2023-ZO000538).

Deze aanvraag komt niet geheel overeen met de voor dit project Fusion (WOF 2.0) al verleende omgevingsvergunningen. Voor de motivering van de afwijking wordt verwezen naar het kopje "Buitenplanse omgevingsplanactiviteit" verderop in dit besluit.

Overige ruimtelijke plannen
De overige ruimtelijke plannen bevatten geen relevante regels die betrekking hebben op deze aanvraag. De aanvraag is met die ruimtelijke plannen dan ook niet in strijd.

Welstand
Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde volgens artikel 2, lid 2, onder a en onder 3 van de Verordening op de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam op basis van de criteria in de laatste versie van de welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam 2016". De commissie adviseerde op 6 maart 2025 als volgt:
Akkoord.
De aangepaste luifel kan gezien worden als een ondergeschikte wijziging ten opzichte van de onder Z2023-ZO001003 verleende vergunning.

Wij nemen dit advies over.

Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk doen, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit.

Overige beoordelingsgronden
De overige beoordelingsregels in § 4.2.4 zijn op deze aanvraag om een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet van toepassing, of zo overduidelijk niet van belang dat we het resultaat van de beoordeling hier (kortheidshalve) niet vermelden.
De vergunning wordt volgens die beoordelingsregels dan ook niet geweigerd.

Conclusie
De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikelen 5.18, 5.31 en 5.32 van de Omgevingswet, met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Grondslag
Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 1.1, lid 1 en bijlage, onder A, begripsbepaling 'Omgevingsplanactiviteit', onder b of c
Besluit kwaliteit leefomgeving, artikelen 8.0a, lid 2, 8.0b en 12.27a

Elders in deze 'Beoordeling van de aanvraag' gaven wij aan dat het project in strijd is met de daar ook vermelde voorschriften in het Omgevingsplan.
Uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de betreffende omgevingsplanactiviteit kan worden afgehandeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit beoordeelden wij als volgt.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, instructieregels van Rijk en Provincie
Een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag volgens deze beoordelingsregels alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de activiteit niet in strijd is met de instructieregels van in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en volgens de instructieregels van de Provincie Noord-Holland in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022.

Adviezen
Directie Ruimte en Duurzaamheid heeft met betrekking tot de toedeling van de functies en de instructieregels geadviseerd over dit project. Het advies is als volgt:

Inleiding
Voorliggend verzoek betreft een aanvraag tot wijziging van de omgevingsvergunning ten aanzien van de vestiging van een McDrive in het gebouw WOF. Concreet is verzocht om:
- het verlengen van de luifelconstructie aan de voorzijde van het gebouw, tot aan de rotonde, en
- het vervangen van eerder vastgesteld voorschriften die als onredelijk bezwarend worden ervaren door de exploitant, door middel van een nieuwe set voorschriften ter voorkoming van geluidsoverlast.

Omgevingsplan / Bestemmingsplan
Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan De Nieuwe Bijlmer.
De gronden bestemd voor 'Gemengde Voorzieningen' zijn, zonder aanduiding, aangewezen voor: gemengde voorzieningen, alsmede voor: nuts- en vergelijkbare voorzieningen, voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bedienen van het plangebied, gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, openbare ruimte op het dak, dakterrassen en daktuinen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, openbare ruimte en tuinen voor wat betreft de onbebouwde blijvende delen (artikel 9, lid 1 bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer).

Gemengde voorzieningen worden in artikel 1, lid 36 van het bestemmingsplan "De nieuwe Bijlmer" gedefinieerd als: bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening inclusief ondersteunende horeca.

De gronden bestemd voor 'Verblijfsgebied' (Va2) zijn, zonder aanduiding, aangewezen voor: woonerven en buurtwegen met bijbehorende bermen, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen, alsmede voor: afvalinzamelingssystemen (artikel 23, lid 1 bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer").

Indien wenselijk kan er in afwijking van het (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan (bestemmingsplan 'E-buurt oost') een vergunning worden verleend middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) artikel 8.0a lid 2 Bkl voor zover sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvraag is ingediend door de eigenaar van het gebouw en wordt hierbij ruimtelijk en functioneel gemotiveerd. Hieronder wordt beschreven of afwijken wenselijk is.

Motivering

Luifelverlenging – stedenbouwkundige beoordeling
De verlenging van de bestaande luifel tot aan de rotonde is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het betreft een ondergeschikte uitbreiding van de bestaande constructie, binnen de contouren van het bouwvlak. De luifel blijft binnen het private terrein en overschrijdt niet de openbare ruimte. De constructie heeft een lichte en open uitstraling en blijft visueel ondergeschikt aan het hoofdvolume van het gebouw.

De functionele meerwaarde van de luifelverlenging is evident: deze voorziet in een extra afscherming tussen de rijstrook van de drive-in en de bovengelegen woningen, waardoor hinderlijk geluid (met name stemgeluid, claxons en muziekgeluid) gericht op de gevels van het gebouw wordt beperkt. Daarmee draagt deze fysieke maatregel bij aan het beschermen van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Vervanging van het oorspronkelijke geluidvoorschrift
In de oorspronkelijke vergunning was een voorschrift opgenomen waarin bij overschrijding van geluidsgrenswaarden of bij klachten direct verregaande fysieke of organisatorische maatregelen konden worden opgelegd. De exploitant heeft aangegeven dat dit voorschrift in de praktijk onvoldoende werkbaar is en de exploitatie van de McDrive op onevenredige wijze beperkt.

Het vervangen van dit voorschrift door een genuanceerde en gestructureerde set van voorschriften is ruimtelijk aanvaardbaar, mits deze:
- leidt tot een vergelijkbaar of beter beschermingsniveau voor omwonenden,
- uitvoerbaar is voor de exploitant,
- en past binnen de belangenafweging van een evenwichtige verdeling van functies.

De nu voorliggende set voorziet in concrete gedragsregels voor bezoekers, geluidsmonitoring, capaciteitsbeheersing en een heldere escalatiestructuur. De voorschriften starten bij interne verantwoordelijkheid van de exploitant, met een verplichte opschaling naar extern toezicht bij herhaalde

overtredingen of klachten. Deze opzet voorkomt dat het woon- en leefklimaat structureel wordt aangetast, zonder dat de exploitant op voorhand onevenredig wordt belast.

Conclusie Ruimtelijke Ordening
De gevraagde luifelverlenging is stedenbouwkundig aanvaardbaar, beperkt van aard en draagt bij aan de fysieke beperking van geluidsoverlast richting omliggende woningen. De voorgestelde vervanging van het oorspronkelijke geluidvoorschrift door een set nieuwe, zorgvuldig opgestelde voorschriften biedt een betere balans tussen leefomgevingskwaliteit en exploitatievrijheid.

De volgende voorschriften uit in de verleende omgevingsvergunning (Fase 1 Bestemmingsplanwijziging (OLO 7712627 / Kenmerk Z2023-ZO001003) komen hiermee te vervallen:

- Indien vanuit auto's die in de rij staan voor de McDrive aanhoudende geluidshinder (geluid harder dan langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van LAr,LT = 50 dB(A) etmaalwaarde en maximaal geluidniveau LA,max = 70 dB(A) etmaalwaarde) wordt veroorzaakt bij de naastgelegen woningen, specifiek door muziekgeluid vanuit deze auto's, stemgeluid en getoeter, dan dient de geplande luifel over een deel van de route getrokken te worden over de gehele route waar auto's stil staan.
- Het gemiddelde aantal auto's dat de McDrive mag bezoeken, mag in de avond- en nachtperiode niet groter zijn dan 50 auto's per uur. De avondperiode is het tijdvak tussen 19:00-23:00. De nachtperiode is het tijdvak tussen 23:00-01:00 zondag t/m donderdag en 23:00-03:00 vrijdag t/m zaterdag. De telling begint om 19:00 en eindigt met de sluitingstijd. 12 keer per jaar mogen meer auto's de McDrive bezoeken.
- Behalve stilstaande auto's in en ter plaatse van de onderdoorgang mogen in principe geen auto's stilstaan op de route van de McDrive.

De volgende voorschriften dienen te worden toegevoegd aan de te verlenen vergunning:

Voorschrift 1 – Verbod op muziek uit voertuigen
De exploitant draagt zorg voor een verbod op het ten gehore brengen van muziek uit voertuigen op het terrein van de drive-in, voor zover dit kan leiden tot overschrijding van geluidsgrenswaarden. Het verbod wordt kenbaar gemaakt met zichtbare bebording bij de inrit en op het terrein. Shiftmanagers spreken bezoekers hierop aan en kunnen dienstverlening weigeren bij herhaalde overtreding.

Voorschrift 2 – Verbod op claxonneren
Het is bezoekers niet toegestaan zonder directe noodzaak akoestische signalen (zoals claxons of sirenes) te gebruiken. De exploitant spreekt overtreders actief aan.

Voorschrift 3 – Verbod op hinderlijk stemgeluid
Bezoekers dienen zich zodanig te gedragen dat geen hinderlijk stemgeluid, geschreeuw of ander luidruchtig gedrag ontstaat dat kan bijdragen aan overschrijding van geluidsgrenswaarden. Shiftmanagers treden actief op bij hoorbare hinder aan de perceelgrens.

Voorschrift 4 – Meldpunt voor omwonenden
De exploitant stelt een telefonisch en digitaal meldpunt in voor klachten over geluidsoverlast. Alle meldingen worden geregistreerd, binnen 15 minuten opgevolgd met passende actie en voorzien van terugkoppeling over, genomen en geplande, maatregelen. Het meldingssysteem wordt op verzoek toegankelijk gemaakt voor het bevoegd gezag.

Voorschrift 5 – Toezicht op piekmomenten
Dagelijks van 20.00 tot 03.00 uur is minimaal één shiftmanager fysiek aanwezig bij het restaurant McDonald's World of Food. Deze is aantoonbaar getraind in het herkennen en beperken van geluidsoverlast. Bij verwachte drukte zijn twee shiftmanagers aanwezig. Het toezicht richt zich op het naleven van geluidsnormen en het aanspreken van overlast gevend gedrag. Zie voorschrift 6.

Voorschrift 6 – Instructie en opleiding personeel
De shiftmanagers zijn intern opgeleid (minimaal mbo-niveau 2) en hebben aantoonbaar training gevolgd in: omgaan met ongewenst gedrag en agressie (instructie McDonald's Nederland (eenmalig) + KHN (op inschrijving, jaarlijks aangeboden)/IVM), BHV, overvaltraining en de-escalatie (om het jaar). De opleiding wordt afgesloten met een certificaat en periodiek herhaald. De exploitant stelt een schriftelijke instructie op met: aanspreken van bezoekers, opvolging van meldingen, omgang met herhaalde overtredingen. Deze instructie wordt op verzoek gedeeld met het bevoegd gezag.

Voorschrift 7 – Capaciteitsbeheersing
Bij het bereiken van de maximumcapaciteit van de drive-in worden voertuigen met grote bestellingen verwezen naar een alternatieve locatie (hold-plekken). Een bord met de tekst "Drive vol – parkeer in de garage!" wordt zichtbaar geplaatst. De shiftmanager houdt continu toezicht op de bezettingsgraad en zorgt voor een goede doorstroom in de Drive, zodat er geen auto's stilstaan voorbij de luifel op het aan McDonald's toebehorende perceel. Als de file voor de Drive zo lang is dat als gevolg daarvan er auto's stilstaan buiten het aan McDonald's toebehorende perceel, dan zal de shiftmanager ervoor zorgen dat deze auto's worden verwezen naar de parkeergarage.

Voorschrift 8 – Geluidsmonitoring en camerabeveiliging
Binnen 3 maanden na ingebruikname wordt camerabewaking met geluid (geluid wordt alleen (automatisch) geactiveerd boven de 67 dB) onder de volledige luifel geplaatst en een geluidsmonitoringsysteem met minimaal drie meetpunten op woningen langs de oprit (locaties in overleg met de OD). Bij overschrijding van de maximale geluidswaarden wordt direct opgetreden. De gegevens worden na 28 dagen automatisch gewist (tenzij de gegevens nodig zijn voor een actief onderzoek, een juridische procedure of klachtafhandeling) en maandelijks schriftelijk geanalyseerd. De resultaten worden op verzoek gedeeld.
De exploitant plaatst duidelijk zichtbare bebording bij de inrit die het cameratoezicht met geluidsopname meldt, inclusief contactgegevens van de verwerkingsverantwoordelijke.

Voorschrift 9 – Informatievoorziening
De exploitant verschaft het bevoegd gezag op verzoek inzage in: geluidsdata (voorschrift 8), camerabeelden (voorschrift 8), meldpuntlogboek (voorschrift 4), opleidingsdocumenten en instructies (voorschrift 6). Deze informatie wordt binnen vijf werkdagen verstrekt, tenzij anders overeengekomen.
Voorschrift 10 – Verplicht extern toezicht bij structurele overschrijding
Indien binnen een aaneengesloten periode van 12 maanden:

- ten minste vijf (aantal) klachten door het bevoegd gezag als gegrond zijn aangemerkt door middel van de geluidsmonitoring en vallende binnen het tijdvak 20.00-03.00 uur,

- en/of bij ten minste acht meetmomenten geluidsoverschrijdingen zijn vastgesteld die veroorzaakt worden door auto's of inzittenden die onder de luifel staan (geverifieerd op basis van camerabeelden i.c.m. geluidsmetingen),
- en/of bij ten minste drie controles door het bevoegd gezag met beeldmateriaal is geconstateerd dat de file voor de drive-in zo lang is dat als gevolg daarvan er auto's stilstaan voorbij de luifel op het aan McDonald's toebehorende perceel en/of dat als gevolg van de file voor de drive-in auto's stilstaan buiten het aan McDonald's toebehorende perceel;

wordt na ontvangst van een aanschrijving van het bevoegd gezag de exploitant verplicht om binnen één maand, een toezichthouder (met minimaal beveiligingsopleiding MBO-2 en in beveiligingskleding) aan te stellen die tussen 20.00-03.00 uur altijd fysiek aanwezig is in het McDonald's World of Food restaurant en die uitsluitend belast is met het voorkomen van geluidsoverlast.

Na maximaal zes maanden volgt evaluatie met het bevoegd gezag. Als hier een positief resultaat uit komt, dan geeft het bevoegd gezag schriftelijk toestemming aan de exploitant om terug te schakelen op bovenstaande maatregelen (voorschrift 1-9).

Het doel van dit voorschrift is een kader te stellen voor het opschalen en afschalen van de functie van toezichthouder. Bij het niet naleven van de geluidregels van het omgevingsplan kan separaat handhaving plaatsvinden.

Toelichting controle
Controles volgen op klachten/meldingen en worden door onafhankelijke toezichthouders van bevoegd gezag uitgevoerd. Hierbij wordt beeldmateriaal gemaakt (film of een reeks foto's met tijdsvermelding) en/of bij McDonald's opgevraagd, dat bevestigt of ontkracht dat auto's langer dan twintig seconden stil staan voorbij de luifel als gevolg van file onder de luifel.

Gelet hierop wordt geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie conform artikel 5.1 lid 3 Omgevingswet. Geadviseerd wordt om de omgevingsvergunning onder de genoemde voorschriften te verlenen.

Dit advies nemen wij over.

Conclusie
Met het beoogde gebruik is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
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

Beoordelingsregels
Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18
Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b
Besluit bouwwerken leefomgeving
De aanvraag beoordeelden wij als volgt.

Bouwtechnische eisen
Algemeen
Artikel 4.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving
Voor het project zijn de regels voor nieuw te bouwen bouwwerken van toepassing als bedoeld in hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Adviezen
Deskundigen brachten een advies/ adviezen uit:
- Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot constructieve veiligheid
  Zie advies gewaarmerkt B007

Dit advies nemen wij over.

Samenvattend
Het is aannemelijk dat het bouwwerk, onder het stellen van voorschriften, voldoet aan de voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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

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

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

  Een vergunning volgens de APV of de Alcoholwet vraagt u bij de gemeente Amsterdam via aan via *www.amsterdam.nl* (zoektermen: '*exploitatievergunning horecabedrijf – aanvragen*', '*terrasvergunning aanvragen*', of '*alcoholwetvergunning*')
- de **Verordening 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 coördinatienummer. Hoe eerder u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u per email aan *wior@amsterdam.nl* een VICTOR-account aanvragen
- de **Wegenverkeerswet 1994** voor **werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)**
  - Als u bij uw werkzaamheden 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 moet daarvoor toestemming zijn verleend.
  - Als uw voertuig zwaarder is dan 7,5 ton en u op wegen binnen een zone zwaar verkeer moet zijn, heeft u een ontheffing nodig. Nadere informatie vindt u via *www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer*; daar vraagt u ook (digitaal) toestemming of ontheffing van de gemeente Amsterdam.
  - Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen.
    Speciale aandacht is er ook voor puntbelastingen bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren.

  Voor nadere informatie over werkzaamheden rond kades en bruggen:
  www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels, mail naar *bruggenkademuren@amsterdam.nl* of *bel 14 020*

Er kunnen **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **gebruiken van een bouwwerk** (*Gebruiksmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 6.7;* zoekterm: *'Brandveilig'* en kies *'Bouwwerk brandveilig gebruiken - Melding'*)
- het **uitoefenen van één of meer milieubelastende activiteiten** (*Besluit activiteiten leefomgeving en Omgevingsplan, artikelen 9.230 en 9.231;* omdat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens het college besluit over aanvragen voor deze meldingen, adviseren wij u contact op te nemen met die organisatie via *https://odnzkg.nl*, *info@odnzkg.nl* of *088- 567 0200*)
- het **graven in ernstig vervuilde grond** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 4.1225;* zoekterm: *'Graven'* en kies 'Graven *in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'*)

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:

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

- **Gebruik van grond van een ander**
  Als u geen eigenaar bent van de grond waarop de activiteit plaatsvindt, hebt u naast deze omgevingsvergunning ook privaatrechtelijke toestemming van de eigenaar nodig.
  Ook voor het feitelijk gebruik van de grond als bouwterrein hebt u privaatrechtelijk toestemming nodig van de eigenaar van dat terrein. Hiervoor moet u dan ook een huurovereenkomst afsluiten met de eigenaar van het terrein. Zonder huurovereenkomst kunt u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.
  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*
- **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*
- **Schade aan gemeentelijke eigendommen**
  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.