



Datum 30 juli 2025
Kenmerk Z2025-008460
DSO 2025022502039

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het in pandig plaatsen van een klimaatkast met bovendakse afvoerpijpen op het perceel Bilderdijkstraat 99 in Amsterdam **te verlenen** voor een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan), 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 posten downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'Vertel het uw bureu', kies 'Verbouwen? Vertel het uw bureu').

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

Lijst met bijlagen

- B000, Samenvatting 004
- B001, Tekening bestaande situatie achtergevel d.d. 21 juli 2025
- B002, Tekening bestaande situatie dak d.d. 21 juli 2025
- B003, Tekening nieuwe situatie achtergevel d.d. 21 juli 2025
- B004, Tekening nieuwe situatie dak d.d. 21 juli 2025
- B005, Tekening nieuwe situatie dak incl. inpandige positie LBK d.d. 21 juli 2025
- B006, Tekening doorsnede nieuwe situatie incl. inpandige positie LBK d.d. 21 juli 2025
- B007, Bijlage foto's bestaand en nieuw 21 juli 2025

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:

- Op 25 februari 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen;
- Op 25 maart 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 27 maart 2025 ontvangen;
- Op 10 april 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.
- Op 6 mei 2025 is verzocht om planaanpassing n.a.v. het advies van de COK van 24 april 2025; op 28 mei 2025 ontvingen wij de planaanpassing;
- Op 2 juni 2025 is verzocht in te stemmen met het opschorten van de beslistermijn; op 3 juni 2025 heeft u schriftelijk bevestigd niet in te stemmen opschortingsverzoek;
- Op 3 juni 2025 is opnieuw verzocht om planaanpassing n.a.v. het advies van de COK van 3 juni 2025; op 17 juni 2025 ontvingen wij de planaanpassing;
- Op 4 juni 2025 verstreek de wettelijke beslistermijn;
- Op 5 juni 2025 is het bevoegd gezag in gebreke gesteld voor het niet tijdig nemen van een besluit;
- Op 23 juni 2025 is beroep ingediend bij de Rechtbank Amsterdam tegen het niet tijdig nemen van een besluit;
- Op 7 juli 2025 is een voornemen tot weigering op basis van de planaanpassing van 17 juni 2025 verzonden naar initiatiefnemer en de Rechtbank Amsterdam;
- Op 15 juli 2025 is opnieuw verzocht om planaanpassing n.a.v. het voornemen tot weigering en het advies van de COK van 24 juni 2025; op 21 juli 2025 ontvingen wij de planaanpassing;
- Op 23 juli 2025 is de ingebrekestelling ingetrokken.

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.

Zienswijzen

Op 27 maart 2025 zijn naar aanleiding van de kennisgeving van de ontvangst van de aanvraag zienswijzen ontvangen. De ingebrachte zienswijzen zijn in de besluitvorming betrokken en de volgende reacties liggen hieraan ten grondslag:

Zienswijze met betrekking tot de uitpandige klimaatinstallatie

- Zorgen over de geluidsoverlast van een dergelijke machine onder de ramen van de bewoners;
- De klimaatkast zal in het zicht staan van reeds bestaande naburige dakterrassen en zal dicht bij deze terrassen worden geplaatst;
- Serieuze twijfels of het dak het gewicht van een dergelijke constructie kan dragen, aangezien het dak niet draagkrachtig is;
- Het gebied waar de klimaatkast wordt voorgesteld, is een gebied dat mogelijk gebruikt gaat worden als dakterras voor de bewoners van **5.1, 2, e**

Reactie met betrekking tot de uitpandige klimaatinstallatie

Met de planaanpassingen van respectievelijk d.d. 17 juni 2025 en 21 juli 2025 waarbij de installatie inpandig is geplaatst wordt tegenmoet gekomen aan deze vier punten.

Zienswijze met betrekking tot toestemming VvE

- De voorgestelde plaatsing van de klimaatkast is niet goedgekeurd door de VvE.

Reactie zienswijze met betrekking tot toestemming VvE

Het ontbreken van toestemming van de VvE is geen evident privaatrechtelijke belemmering. In gevallen waarin een VvE geen toestemming heeft gegeven, is het niet automatisch evident dat er sprake is van een privaatrechtelijke belemmering. De bestuursrechter stelt zich terughoudend op, omdat:

- De bestuursrechter geen civiele geschillen beslecht.
- De vraag of toestemming vereist is, vaak afhankelijk is van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement van de VvE.
- Er meestal nader civielrechtelijk onderzoek nodig is om vast te stellen of er sprake is van een belemmering.

Relevante jurisprudentie

ECLI:NL:RVS:2019:1604

In deze zaak ging het om het plaatsen van een dakkapel zonder toestemming van de VvE.

De Afdeling oordeelde dat het ontbreken van toestemming geen evidente privaatrechtelijke belemmering opleverde, omdat dit een civielrechtelijk geschil betrof dat niet zonder nader onderzoek kon worden beoordeeld.

Kernoverweging: "Dat de VvE geen toestemming heeft gegeven, betekent niet dat evident is dat het gebruik in strijd is met het privaatrecht."

ECLI:NL:RVS:2021:1835

Hier ging het om een verbouwing binnen een appartementencomplex.

De Afdeling benadrukte dat het bestuursorgaan niet hoeft te treden in privaatrechtelijke verhoudingen, tenzij sprake is van een onmiskenbare strijd met het privaatrecht, bijvoorbeeld wanneer uit de splitsingsakte blijkt dat het gebruik absoluut verboden is.

Kernoverweging: "De bestuursrechter toetst slechts of sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Dat is hier niet het geval."

Hoewel gesteld wordt dat geen toestemming is verleend door de VvE, is niet zonder nader civielrechtelijk onderzoek vast te stellen dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De bestuursrechter toetst slechts terughoudend aan privaatrechtelijke verhoudingen.

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

Het stadsdeelkantoor West 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

Beoordeling van de aanvraag

De aangevraagde activiteit

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.

Vergunningplicht

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.22, 2.29 en 2.30

Omgevingsplan, artikelen 4.12, 4.13, 4.14

Een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor bovendakse afvoerpijpen is nodig, omdat deze bepalingen niet op dit onderdeel van toepassing zijn.

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.22, 2.29 en 2.30

Een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor de ventilatieroosters in de achtergevel is niet nodig, omdat deze bepalingen op dit onderdeel van toepassing zijn. Dit onderdeel maakt dan ook geen deel uit van deze aanvraag en is derhalve niet beoordeeld.

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

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, § 4.2.4

Omgevingsplanactiviteit (artikel 5, eerste lid, onder a, Omgevingswet)

Voor de omgevingsplanactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 5.21 Omgevingswet juncto artikel 4.20 van het Omgevingsplan en juncto artikel 8.0a en 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Omgevingsplan

Op grond van artikel 5.6, tweede lid, van het Omgevingsplan is het verboden om bouwwerken te bouwen en te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende 'ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan'.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oud West 2018' inclusief herzieningen geldt als 'ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan'. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Tuin' (artikel 16).

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 16, eerste lid, sub a, van het bestemmingsplan, omdat de afvoerpijpen niet ten dienste staat van de aldaar genoemde bestemming 'Tuin'.

De algemene bouwregel van artikel 25, lid d stelt echter dat het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden ten behoeven van o.a. (wanden van) ventilatiekanalen mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 meter en deze achter de voorgevel worden gerealiseerd. De afvoerpijpen inclusief de omkasting hebben een afmeting 0,30 meter x 0,50 meter en voldoen aan deze algemene bouwregel.

De afvoerpijpen steken daarbij 0,50 meter boven de dakrand uit en overschrijdt daarmee de maximaal toegestane bouwhoogte met 0,50 meter.

Overige ruimtelijke plannen

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

Toepassing van artikel 4.16, lid 3

Volgens artikel 4.16, lid 3 wordt de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken niet geweigerd op grond van artikel 4.16, lid 1 als de omgevingsvergunning, gelet op artikel 22.281 kan worden verleend met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om van dat plan af te wijken.

Het project betreft een omgevingsplanactiviteit, waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend met gebruik van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 28, onder c van het bestemmingsplan 'Oud West 2018' voor het overschrijden van de toegestane maximale bouwhoogte (artikel 8.0a, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

De toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid betreft discretionaire bevoegdheden en geldt niet als verplichting.

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan het plan. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

Overwegingen

Participatie

Er is sprake van een geval waarop participatie niet vereist is volgens artikel 16.55, zevende lid, van de Omgevingswet, en het 'Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten gemeente Amsterdam'.

Uitvoeringsrichtlijn

De 'Uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen 2020' (hierna: de Uitvoeringsrichtlijn) is van toepassing op het project. Voor installaties en afvoerpijpen voorziet de Uitvoeringsrichtlijn niet in regels, daarom is maatwerk van toepassing. Hierna volgen de overwegingen die hebben geleid tot de maatwerkbeoordeling.

Stedenbouwkundig

- Ruimtelijk systeem 19e Eeuwse Ring
- Stedenbouwkundige zone A Potgieterstraat en Bilderdijkstraat
- Architectuur orde 3

Aanvraag

Het adviesverzoek betreft een omkasting van 0,30 meter x 0,50 meter met daarin drie afvoerpijpen van aan een luchtbehandelingsinstallatie. De luchtbehandelingskast zelf is inpandig geplaatst. De drie afvoerpijpen worden langs de gevel omhoog geleid, naast een bestaande hemelwaterafvoer en tussen bestaande raamdorpels en kozijnen. De afvoerpijp steekt 0,5 meter boven de dakrand uit.

Overweging en advies

Dergelijke installaties zijn veelal vanuit het gebruik noodzakelijk ten behoeve van het woon- en leefklimaat. Een terughoudende en ondergeschikte inpassing is daarbij het uitgangspunt. De door de raad vastgestelde welstandsnota biedt gebruikelijk ook handvatten voor een stedenbouwkundige beoordeling. De ombouw en plaatsing daarvan is voldoende terughoudend ingepast aan de achtergevel en rekening houdend met de gevelindeling met vensters van dit orde 3 pand.

Vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten en waarden is er geen bezwaar tegen het project.

Uitkomst ruimtelijke beoordeling

Wij besluiten om medewerking te verlenen aan het overschrijden van de toegestane maximale bouwhoogte op grond van artikel 4.16, lid 3 van het Omgevingsplan, juncto artikel 28, onder c van het bestemmingsplan 'Oud West 2018'

Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27

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

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

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 24 april 2025:

'Niet akkoord, tenzij

De criteria sturen erop aan dat installaties in pandig worden opgenomen. Luchtbehandelingsinstallaties zijn omvangrijke objecten met een utilitaire vormgeving. Dit zijn functioneel noodzakelijke apparaten die zijn niet gericht op het leveren van een bijdrage aan de beeldkwaliteit. Op de begane grondlaag zijn aan de achterzijde magazijnruimten en opslagruimten gesitueerd. Die vormen bij uitstek een geschikte in pandige locatie. Bovendien leidt een in pandige opstelling ook tot minder geluidsbelasting voor de omgeving. Een buitenopstelling is alleen mogelijk indien aangetoond wordt dat een in pandige opstelling niet mogelijk is. Daarnaast stellen de criteria ook dat installaties moeten worden voorzien van een omhullende constructie om de utilitaire vormgeving te maskeren. Verwezen wordt naar de criteria van hoofdstuk 6, onderdeel 12.'

Op 28 mei 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 3 juni 2025 over dit gewijzigde project:

'Niet akkoord

In reactie op het vorige advies is een uitgebreide motivering aangeleverd ter verantwoording van de keuzen die zijn gemaakt. Ook zijn discrepanties uit het tekenwerk gehaald. Uit die onderbouwing valt op te maken dat een binnenopstelling van de installatie wel degelijk mogelijk is, maar ten koste van in pandige ruimte gaat. Daarvoor is begrip, maar vormt geen rede om af te wijken van de criteria. Installaties zijn utilitair vormgegeven objecten die geen bijdrage leveren aan de kwaliteit van het daklandschap. Daarom wordt vastgehouden aan een in pandige opstelling van de installatie. Daarnaast mag hoogstens één afvoerkanaal aan, op of bij een pand worden aangebracht. Aan dat uitgangspunt wordt hier niet voldaan. Aan de achtergevel wordt een viertal separate afvoerkanalen aangebracht. Dat doet afbreuk aan het gevelbeeld, temeer daarmee een gevelopening wordt afgedekt. Geadviseerd wordt om de installatie in pandig op te nemen, om de afvoeren te bundelen en te voorzien van een omhullende constructie.'

Op 17 juni 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 24 juni 2025 over dit gewijzigde project:

'Niet akkoord

Om procedurele redenen vraag het bevoegd gezag om een eindoordeel; zijnde akkoord of niet akkoord. Hoewel het advies vanuit het oogpunt van COK met een voorwaarde had kunnen worden afgedaan, is deze optie niet mogelijk. De installaties zijn nu in pandig opgenomen, daarmee is tegemoetgekomen aan het eerste bezwaarpunt van eerder uitgebrachte adviezen. Daarnaast is ook opgemerkt dat het aanbrengen van separate kanalen aan de achtergevel niet is toegestaan. In hoofdstuk 6, onderdeel 12 van de welstandsnota (p.90) staat staan onder meer de volgende criteria opgenomen: - hoogstens één afvoerkanaal aan, op of bij een pand; - als één geheel vormgegeven (recht en zonder bochten); Op grond daarvan is in het vorig advies (03-06-2025) voorgesteld om de afvoeren te bundelen en te voorzien van een omhullende constructie. Het toevoegen van een drietal kanalen tegen de gevel voldoet niet aan dat uitgangspunt en is dus in strijd met de criteria.'

Op 21 juli 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 22 juli 2025 over dit gewijzigde project:

'Akkoord

De kanalen zijn samengebundeld binnen één omkasting en die is gepositioneerd tussen twee gevelopeningen aan de achtergevel. Daarmee is tegemoetgekomen aan de opmerking van het vorig advies.'

Deze adviezen nemen wij 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.

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

Overige beoordelingsregels in het Omgevingsplan

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 (korte tijdshalve) niet vermelden.

De vergunning wordt volgens die beoordelingsregels dan ook niet geweigerd.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken moet volgens artikel 4.24, lid 1 en op grond van artikel 4.16, lid 3 van het Omgevingsplan, juncto artikel 28, onder c van het bestemmingsplan 'Oud West 2018' worden verleend.

Motivering (maatwerk) voorschriften

Omgevingsplan, artikel 22.4 in combinatie met:

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

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.

Voor het gebruiken van de volledige bedrijfsruimte als sauna en de vergunningplichtige bouwkundige aanpassingen is een **omgevingsvergunning** nodig voor een:

- **Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a; zoekterm: 'Afwijken' en kies vervolgens 'Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning (Gemeente)'*);
- **Bouwactiviteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a; zoekterm: 'Bouwactiviteit' en kies vervolgens 'Bouwactiviteit (technisch) – Aanvraag vergunning'*);

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 andere **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **gebruiken van een bouwwerk** (*Gebbruiksmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 6.7; zoekterm: 'Brandveilig' en kies 'Bouwwerk brandveilig gebruiken - Melding'*);
- het **uitvoeren van sloopwerkzaamheden, waaronder het verwijderen van asbest** (*Sloopmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.10; zoekterm: 'Asbest' en kies 'Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan, of asbest verwijderen – 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*);

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.

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.