

POSTBUS 922 1000 AX AMSTERDAM

Ikaria GmbH&Co Immobilienbegeleitungs KG Amsterdam
t.a.v. de heer J. M. Baer
Postbus 79074
1070 NC Amsterdam

Omgevingsdienst NZKG
locatie Amsterdam

Bezoekadres
Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam

Postbus 922
1000 AX Amsterdam

020 254 3600

amsterdam@odnzk.nl
www.odnzk.nl

GEMEENTE AMSTERDAM
Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Ontwerp Omgevingsvergunning

Gezien de aanvraag van Ikaria GmbH&CoKG, ingekomen d.d. 26 oktober 2012, om omgevingsvergunning voor:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

Besluiten:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het gedeeltelijk veranderen van het gebouw La Guardiaweg 5 ten behoeve van de transformatie van kantoorgebouw naar congreshotel;
- met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wabo af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan Amsterdam Teleport;

De overwegingen bij dit besluit zijn hierna opgenomen. Wij hebben aan deze omgevingsvergunning voorschriften verbonden, die eveneens hierna zijn opgenomen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, voor deze,

mevrouw A.A. Diamandidis
Teamhoofd van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Uw contactpersoon
mevr. A. Allweins

Contactgegevens
0202543951
a.allweins@dmb.amsterdam.nl

Verzenddatum

Kenmerk
HZ-Wabo-2012-013191

OLO kenmerk
613308

Bijlagen

Algemeen

- een aanvraagformulier
- een situatietekening
- een kadastrale kaart
- een advies Supervisie Westpoort ontwerp The Dam
- een bijlage Vragen en antwoorden

Bestaande situatie

- een ruimte staat bestaande situatie
- twaalf plattegrondtekeningen bestaande situatie
- een tekening hoofdentree & luifel bestaande situatie
- een tekening doorsneden a-a, b-b, c-c bestaande situatie

Nieuwe situatie

- een bouwtekening standard hotel room
- een tekening doorsneden a-a, b-b, c-c
- twaalf plattegrondtekeningen nieuwe situatie
- twaalf plattegrondtekeningen tbv gebruiksfunctie en personenbenadering
- een rapportage ventilatiesysteem d.d. 1 november 2012

Constructie op hoofdlijnen

- een rapport The Dam Constructieve ingrepen april 2013 (versie 2)
- vier bijlagen 1 t/m 4: Vergelijking gewichtsberekening, Controle penanten 1^e verdieping, Controle sparing entree, schachten hotelkamers
- twee bijlagen 5 en 6: Berekening liftschacht, Funderingsadvies
- twee tekeningen nieuw te maken lift bouwdeel A en nieuw te maken constructie tbv sprinkler bak,
- een memo windbelasting / vloerbelastingen Haskoning DHV d.d. 8 februari 2013

Brandveiligheid

- een advies Brandweer Amsterdam-Amstelland d.d. 08-05-2013 (0000163/Bta-2013)
- een uitgangspuntendocument brandbeveiliging
- vier bouwtekeningen brand- en rookkompartimentering bestaande situatie
- twaalf plattegrondtekeningen tbv brandweer
- twaalf plattegrondtekeningen tbv brandmeld/ontruiming
- een berekening opvang- en doorstroomcapaciteit

Planologie

- een bestemmingsplan Sloterdijk ontwerp d.d. 27 november 2012, gebruikt als goede ruimtelijke onderbouwing
- een bestemmingsplan Sloterdijk verbeelding ontwerp d.d. 27 november 2012, gebruikt als goede ruimtelijke onderbouwing

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zie: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779>).

Beroepsclausule

De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van artikel 7:1 eerste lid onder d van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Het indienen van beroep schort de werking van dit besluit niet op.

Als onverwijld spoed dat vereist kan gelijktijdig om een voorlopige voorziening worden verzocht bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Wij verwijzen u naar de publicatie Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid. Daar vindt u informatie over hoe u beroep kunt instellen als u het ook niet eens bent met het besluit. Zie: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/publicaties-pb51/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid.html>.

Inwerkingtreding beschikking

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de hierboven genoemde termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

De voorbereidingsprocedure

Wij hebben de aanvraag op 26 oktober 2012 ontvangen.

Op 28 november 2012 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 18 januari 2013 ontvangen.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.3. van de Wabo.

In het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de aanvraag verzonden aan:

- Provincie Noord-Holland;
- Rijkswaterstaat directie Noord-Holland;
- Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defentie, Directie West;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Regio Noord-West;
- Dagelijks Bestuur stadsdeel Nieuw West;
- Dagelijks Bestuur stadsdeel West;
- Stadsregio Amsterdam;
- Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht;
- NV Nederlandse Gasunie;
- Hoogheemraadschap Rijnland

Er zijn in dit kader twee reacties door ons ontvangen.

Hoogheemraadschap Rijnland heeft bij brief van 17 april 2013 aangegeven dat het bouwplan geheel is gelegen binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

Nederlandse Gasunie heeft bij e-mail van 24 april 2013 aangegeven dat het bouwplan op voldoende afstand ligt van hun leidingen.

De ontwerp-omgevingsvergunning is op 15 mei 2013 gepubliceerd in de Staatscourant, de Echo, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied locatie Amsterdam, en heeft met ingang van 16 mei 2013, gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

De beoordeling van de aanvraag als bedoeld in § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het project kent verschillende beoordelingsaspecten. Voor elke aspect is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de afzonderlijke beoordelingsaspecten is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Planologie

Het bouwplan is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan Amsterdam Teleport en Amsterdam Teleport eerste herziening geldt.

Het bouwplan is gelegen op gronden die zijn bestemd voor “Kantoren Bk4”.

Het onderhavige project is in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien de bestemming hotel/logiesfunctie niet is toegestaan. Daarom merken wij deze aanvraag mede aan als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c jo. artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wabo.

Afwijken van het bestemmingsplan

Het is mogelijk van het bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (projectbesluit ruimtelijke ordening).

Wij zijn van oordeel dat het project van een goede ruimtelijke onderbouwing is voorzien. Daarvoor wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende Ontwerpbestemmingsplan Sloterdijk.

Welstand

De aanvraag is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand omdat het bouwplan is gelegen in een gebied waarin bij besluit van de gemeenteraad is bepaald dat hierbinnen geen redelijke eisen van welstand gelden voor leegstaande kantoorgebouwen die in het kader van transformatie aan hun bestemming tot kantoor worden onttrokken (Teleport).

Bouwen

Bouwkundige toets

Wij hebben het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Het is aannemelijk dat het bouwwerk hieraan voldoet onder voorwaarde dat aan de nadere eisen van het advies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland d.d. 8 mei 2013 wordt voldaan (het advies is onderdeel van deze vergunning, zie bijlagen).

Uitvoeringsvoorschriften en gebruik

Bij de uitvoering moeten de uitvoeringsvoorschriften van hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 in acht worden genomen. Het gebruik van het bouwwerk dient te voldoen aan hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit 2012.

Deze voorschriften zijn te vinden op de volgende adressen:

- Bouwbesluit 2012: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0030461>
- Regeling Bouwbesluit 2012: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0031022>

Informatieverplichtingen en het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van werkzaamheden

De hieronder bedoelde kennisgevingen of meldingen dient u te zenden aan het bouwtoezicht op het e-mailadres: a.vanwageningen@dmb.amsterdam.nl

Veiligheid

De uitvoering van de werkzaamheden moet volgens het Bouwbesluit 2012 zodanig zijn dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Afvalscheiding

Voor het scheiden van bouwafval moeten de voorschriften uit hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 in acht worden genomen.

Start werkzaamheden

Het bouwtoezicht dient ten minste twee dagen vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden in kennis te worden gesteld.

Gereedkomen van het gehele werk

Van het gereedkomen van de werkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt uiterlijk op de dag van beëindiging van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht een melding ingediend.

Andere mogelijk benodigde toestemmingen

Het is van belang dat u controleert of er andere toestemmingen nodig zijn voor de aangevraagde activiteit. U kunt daarover de website van de gemeente raadplegen, zie <http://www.amsterdam.nl> (Thema – Bouwen)

Erfpacht

Voor het (ver) bouwen op erfpachtgrond is privaatrechtelijke toestemming op grond van het erfpachtcontract. Beide zijn aan te vragen bij de gemeente (zie de website).

Voor kleinere wijzigingen aan woningen (niet zijnde sociale huurwoningen) hoeft u niet langer toestemming te vragen in het kader van de erfpacht. Privaatrechtelijke toestemming op basis van het erfpachtcontract wordt dan geacht automatisch te zijn verleend.

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden

Wij bepalen dat de hierna genoemde gegevens en bescheiden uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor start van de uitvoering van de desbetreffende onderdelen moeten worden overgelegd.

Met de uitvoering van deze onderdelen mag niet worden begonnen indien de gegevens en bescheiden naar het oordeel van het bouwtoezicht niet aannemelijk maken dat overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 zal worden gebouwd.

Constructie

Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte) en stabiliteit en de uiterste grenstoestand van alle te wijzigen constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel.

Brandveiligheid

Er moet worden voldaan aan de nadere eisen van het advies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland d.d. 8 mei 2013 (het advies is onderdeel van deze vergunning, zie bijlagen).