

Houthavens Beheer B.V.
P.U. Virginia
Danzigerkade 23-D
1013 AP AMSTERDAM

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkq.nl

Betreft: Omgevingsvergunning eerste fase

Geachte heer Virginia,

Op 17 april 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning eerste fase ontvangen. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te willen verlenen.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.5, paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het realiseren van het project 'Hotel Houthavens Danzigerkade' op de locatie, kadastraal perceel gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 9442 aan de Danzigerkade te Amsterdam. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 22315. De omgevingsvergunning eerste fase wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning eerste fase wordt verleend voor de volgende activiteit:

- planologisch strijdig gebruik

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing, omdat bovenstaande activiteit genoemd wordt in artikel 3.10 van de Wabo en slechts vergund kan worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Volledigheid

Wij hebben de aanvraag aan de hand van het Bor en de Mor getoetst op volledigheid. Wij hebben uw aanvraag in behandeling te nemen omdat wij van oordeel zijn dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling.

Kenmerk
22315

Uw kenmerk
OLO 1596481

Bijlage(n)
4 stuks

Datum
5 november 2015

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Planologisch strijdig gebruik (met goede ruimtelijke onderbouwing)

- het op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- het project niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stadshaven Minerva', omdat op de bestemming 'Bedrijf - 1' geen hotel is toegestaan en daarbij de maximale toegestane bouwhoogte van 21,5 meter voor gebouwen wordt overschreden;
- in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen om hiervan te kunnen afwijken;
- het project geen planologisch kruimelgeval is als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Bor, omdat het project behelst het realiseren van een nieuw te bouwen hoofdgebouw dat niet is toegestaan op grond van de gebruiksregels van het bestemmingsplan;
- er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo;
- een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijk onderbouwing bevat;
- de ruimtelijke onderbouwing als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, gezien het positief advies van de RvE Ruimte en Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam, op het door de aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing;
- de gewenste activiteit valt onder de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam op 8 september 2010 heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd is zoals genoemd in artikel 6.5 van het Bor;
- het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wet ruimtelijke ordening voor deze aanvraag anderszins verzekerd is door het sluiten van een erfpachtovereenkomst d.d. 25 maart 2013 tussen gemeente Amsterdam en Houthavens Beheer B.V. Opgemerkt wordt dat het voornemen om een hotel te ontwikkelen niet past binnen de toegestane bebouwingsmogelijkheden van de erfpachtovereenkomst, maar dat de hotelbestemming aangevuld zal worden aan de erfpachtbestemming en de verwachting is dat er geen substantiële extra kosten zijn voor aanpassing van de openbare ruimte bij de komst van een hotel en daarom geen noodzaak aanwezig is om aanvullende afspraken met de aanvrager te maken om eventuele extra kosten te verhalen;
- op grond van bovenstaande planologische en stedenbouwkundige beoordeling, een positieve ruimtelijke beoordeling aan de aanvraag gegeven wordt;
- daar er medewerking kan worden verleend, er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.12 van de Wabo;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning eerste fase verleend kan worden.

Zienswijzen

Een omgevingsvergunning waar de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van deze procedurele bepaling ter inzage gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbeschikking in te dienen bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, Regiebureau, Postbus 209, 1500 EE Zaandam of per mail: wabo@odnzk.nl.

Terinzagelegging en bekendmaking

Het ontwerpbesluit is bekend gemaakt op www.officielebekendmakingen.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en www.odnzk.nl. Tevens is een fysiek exemplaar van het ontwerpbesluit ter inzage gelegd in het stadhuis van de gemeente Amsterdam. Naar aanleiding van deze kennisgeving en terinzagelegging zijn geen schriftelijke zienswijzen ontvangen.

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
Teammanager Vergunningverlening
Portefeuille branches A

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <http://www.odnzk.nl/contact/contact/digitale-werkwijze/>

Bijlagen

- aanvraagformulier
- ruimtelijke onderbouwing, d.d. 13 juli 2015
- ingevuld formulier hotelladder
- verkeerskundig onderzoeksrapport, kenmerk RPT14180902-03, d.d. 2 april 2015

VOORSCHRIFTEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, voor het realiseren van het project 'Hotel Houthavens Danzigerkade' op de locatie, kadastraal perceel gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 9442 aan de Danzigerkade te Amsterdam, onder zaaknummer 22315:

- Deze omgevingsvergunning eerste fase is slechts verleend voor de activiteiten die genoemd zijn in het besluit. Zonder omgevingsvergunning tweede fase en de daarin genoemde activiteiten kunt u geen gebruik maken van de omgevingsvergunning eerste fase.

Overige toestemmingen, meldingen en voorzieningen:

Mogelijk heeft u verder nog andere toestemmingen nodig voordat u start met uw project.

Denkt u daarbij aan het volgende:

- Voor het aanleggen van een uitrit naar een (openbare) weg heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'maken van een uitweg'.