

Houthavens Beheer B.V.
De heer P.U. Virginia
Danzigerkade 69
1013 AP Amsterdam

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkg.nl

Betreft: Omgevingsvergunning tweede fase (definitief)

Geachte heer Virginia,

Op 11 november 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning tweede fase ontvangen. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit (ontwerp)

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning tweede fase te verlenen voor het oprichten van een hotel aan de Danzigerkade 175 t/m 201 te Amsterdam. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen;
- planologisch strijdig gebruik.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (uitgebreide procedure). De uitgebreide procedure is van toepassing, omdat één of meerdere van bovenstaande activiteiten genoemd worden in artikel 3.10 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag betreft fase 2 van een gefaseerde aanvraag als bepaald in artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Contactpersoon
Ahmed Oued Hadj

Contactgegevens
0235674485

Kenmerk
159058

Uw kenmerk
2056343

Datum
2 juni 2016

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bouwen

- het op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen;
- het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan "Stadhaven Minerva" en daarin de bestemming 'Bedrijf-1' heeft;
- de gronden met de bestemming 'Bedrijf 1' zijn bestemd voor:
 - bedrijven, die vallen in categorie 1, 2 en 3.1 van de 'Staat van Inrichtingen' behorende bij dit bestemmingsplan;
 - creatieve functies die deel uitmakende van 'Lijst van creatieve functies' behorende bij dit bestemmingsplan;
 - bedrijfswoningen;
 - horeca 4 (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar);
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stadhaven 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;
- wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo tevens aanmerken als aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik',
- het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, gezien het advies van de welstandscommissie van 24 februari 2016 met inachtneming van de opmerkingen genoemd in het advies van de welstandscommissie:
'Akkoord onder voorwaarden - Er is een mock-up gemaakt van een geveldeel. Ter afwerking van de randen zijn alsnog hoekprofielen toegepast. In de plint zijn achter de bekleding geen extra ramen gemaakt, omdat dit in het nachtbeeld zou interfereren met de aanlichting van de gevels. Daarmee is afdoende gereageerd op de opmerkingen. Als voorwaarde stelt de commissie dat de verlichting in de gevel terughoudend en gedempt moet zijn, als een subtiele gloed, en dat de kleur niet als veranderlijk moet overkomen';
- aannemelijk is gemaakt dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de bouwverordening van de gemeente Amsterdam;
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.10, lid 1, sub a tot en met e en lid 2 van de Wabo.

Planologisch strijdig gebruik (met goede ruimtelijke onderbouwing)

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- op 6 november 2015 een omgevingsvergunning eerste fase is afgegeven voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik';
- het bouwplan afwijkt van het bouwoppervlak en positionering vermeld in de goede ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning eerste fase verleend op 6 november 2015 onder kenmerk 22315. De afwijking bestaat uit het toegenomen bouwoppervlak van 750 m² naar 1309 m² en de verplaatsing van het gebouw;

- de beschikking met betrekking tot de eerste fase gewijzigd wordt als genoemd in artikel 2.5, lid 6 van de Wabo;
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stadhaven 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 af te wijken;
- het project geen planologisch kruimelgeval is als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- 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 goede ruimtelijke onderbouwing is aangepast en opnieuw ter inzage is gelegd;
- 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 Dienst Ruimte en Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam, op het door de aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing. Het aantal hotelkamers neemt niet toe door het vergroten van het oppervlak. Uitsluitend de lobby en gangen worden vergroot. De oppervlaktes van de conferentiefaciliteiten, restaurant en wellness worden niet vergroot.
- 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 de goede ruimtelijke onderbouwing een positieve ruimtelijke beoordeling aan de aanvraag gegeven wordt;
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.12 van de Wabo en medewerking kan worden verleend aan het bouwplan.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat de gevraagde omgevingsvergunning tweede fase voor beide onderdelen verleend kan worden.

Nog in te dienen gegevens

De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van het goedkeuren van de volgende gegevens, welke uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten worden ingediend (artikel 2.7 Mor):

- aanvullende en/of gewijzigde 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, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

U wordt per e-mail nader geïnformeerd over de wijze van indienen van constructieve gegevens;

- gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de toegepaste installaties;
 - o - Kwaliteitsverklaring van de WTW met rendement 0,750;
 - o - Kwaliteitsverklaring van de PV met 190 Wp/m²;
 - o - Kwaliteitsverklaring van de zonnecollector;
- gegevens en bescheiden met betrekking tot de glazen en beweegbare vloerafscheidingen waarin de veiligheid van de constructie wordt aangetoond;
- productspecificatie van het glas met een ZTA=0,30;
- aangevulde veiligheidsplan als genoemd in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens zijn goedgekeurd.

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). Wij hebben de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken op grond van deze procedurele bepaling ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen vanaf 8 april 2016 tot en met 19 mei 2016. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Bekendmaking

Het besluit wordt bekend gemaakt op www.officielebekendmakingen.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en www.odnzkg.nl.

Hoogachtend,

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

voor deze,

de heer M.H. Dusseldorp
Waarnemend teammanager Vergunningverlening
Portefeuille branches A

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/mozard/!suite86.scherm0325?mVrg=1891>

Bijlagen

- Aanvraagdocument
- aanvulling-aanvraagformulier_pdf
- Definitief besluit FASE 1 22315
- Verklaring gebruiksaanduidingen.docx
- 2090---00-0040-04_impressies_pdf
- Milieuregels_Arixkwb82qt_pdf
- 2090---00-0040-06_VenGplan_pdf
- V046289aa-00002-bouwfysica_pdf
- 438102-10-vent001-vgt_pdf
- 2090---00-0060-01_tekeningenlijst_pdf
- 2090---00-0040-02_exterieurstaat BA_pdf
- 8828 -N01A constructieve uitgangspunten hotel houthavens Amsterdam 29.02.2016
- 2090---checklist-veilig-onderhoud_revA
- 2090---00-0600-00_revA_bouwbesluitomschrijvingBenoemingen ruimtes volgens bouwbesluit
- Goede Ruimtelijke Onderbouwing JANUARI 2016
- 02346-01-upd-01v0_2_pdf
- Uitgangspuntendocument Brandbeveiliging
- R046289aa-00003-energieprestatie_pdf
- R046289aa-00002-brandveiligheid_pdf
- 2090--- 00-0100-00_revA
- 2090---00-0040-05_reclame_pdf
- 2090--- 00-0421-04_pdf
- 2090--- 00-0421-02_pdf
- 2090--- 00-0421-03_pdf
- 2090--- 00-0421-01_pdf
- 2090--- 00-0690_pdf
- 2090--- 00-0600_pdf
- 2090--- 00-0800_pdf
- 2090--- 00-0200_pdf
- 2090--- 00-0300_pdf
- 2090--- 00-0190-01_pdf
- 2090--- 00-0197-01_pdf
- 2090--- 00-0100_pdf
- VVRI-BA-docs_pdf
- brandveiligheid en noodverlichting_pdf
- 4381_W701_pdf

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u beroep instelt.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de 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.

Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kunt u kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid.html>.

VOORSCHRIFTEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- Op het bouwterrein moet de omgevingsvergunning aanwezig zijn. Indien van toepassing dienen eveneens aanwezig te zijn, de andere toestemmingen en het veiligheidsplan. Op verzoek moeten deze stukken aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven (Bouwbesluit 2012, artikel 1.23).
Via de mail wordt u nader geïnformeerd over de te volgen werkwijze voor de start- en gereedmeldingen.
- Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de volgende werkzaamheden in kennis gesteld:
 - de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
 - de aanvang van het storten van beton.
- Met de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat, voor zover nodig, door of namens het bevoegd gezag:
 - de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - het straatpeil is uitgezet.
- Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen of gegeven nadat de toezichthouder van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis is gesteld conform artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012.
- Voor het bouwen moeten de nodige veiligheidsmaatregelen worden genomen ten behoeve van de weg, de weggebruikers en naburige bouwwerken en hun gebruikers (Bouwbesluit 2012, artikel 8.2).
- Als er bemaling moet gaan plaatsvinden bij een bouw (bronbemaling) waarbij u meer dan 1 m3 grondwater/uur onttrekt dan moet u dat op grond van de Waterwet melden bij Waternet. In sommige gevallen heeft u zelfs een vergunning nodig. Meer informatie kunt u vinden bij Waternet. Ook voor het lozen van grondwater geldt in veel gevallen een meldingsplicht.

Overige toestemmingen, meldingen en voorzieningen:

Deze omgevingsvergunning is slechts verleend voor de activiteiten die genoemd zijn in het besluit. Mogelijk heeft u nog andere toestemmingen nodig voordat u start met uw project. Denkt u daarbij aan het volgende:

- Als bij slopen van een bouwwerk meer dan 10 m3 sloopafval vrijkomt, of als het bouwwerk asbest bevat is een sloopmelding nodig als bedoeld in het Bouwbesluit 2012;
- Voor het aanleggen van een uitrit naar een (openbare) weg heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'maken van een uitweg'.