



Dagelijks Bestuur A-flap

Datum vergadering DB	13 september 2011
Directie	Stedelijke Ontwikkeling
Portefeuille	Verdonk
Reg.nr/DECOS nr..	2011/int/00945
Onderwerp	Projectbesluit hoogbouw Staalmeesterslaan 410
Meegezonden stukken	1. Ruimtelijke Onderbouwing Herontwikkeling hoog- en laagbouw Staalmeesterslaan 410 (voormalige Getronicslocatie) 2. Zienswijzennota ontwerpbesluit hoogbouw Staalmeesterslaan 410
Ter inzage gelegde stukken	Geen
Het db besluit	1. De zienswijzen over het ontwerpbesluit hoogbouw Staalmeesterslaan 410 te beantwoorden zoals verwoord in de "Zienswijzennota ontwerpbesluit hoogbouw Staalmeesterslaan 410"; 2. de zienswijzen ontvankelijk en tevens ongegrond te verklaren; 3. een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening te nemen voor de herontwikkeling van de hoogbouw op het perceel Staalmeesterslaan 410 van kantoor naar hotel en voor bijbehorend perceel, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende Ruimtelijke Onderbouwing Herontwikkeling hoog- en laagbouw Staalmeesterslaan 410 (voormalige Getronicslocatie), d.d. juni 2011.
Toelichting (bijv. vorig besluit / relatie met overige bestuurlijke uitgangspunten)	Begin 2011 hebben 2 ontwerp-projectbesluiten voor de herontwikkeling van het voormalige kantoorcomplex van Amro en later Getronics aan de Staalmeesterslaan 410 ter visie gelegen. Het complex bestaat uit een horizontale en een verticale schijf, gelegen op een parkeerdek en is onder te verdelen in een hoogbouw en in een laagbouw. De gehele herontwikkeling bestaat uit het realiseren van onderwijsvoorzieningen (een hotelschool) en kantoren met bijbehorende nevenfuncties als horeca, logies, bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie en één beheerderswoning in de bestaande laagbouw. In de bestaande hoogbouw wordt een hotel gerealiseerd. Onderlinge functies hebben een relatie met elkaar en daarom is gekozen voor één Ruimtelijke Onderbouwing waarin de haalbaarheid van het gehele project staat beschreven. Omdat de nieuwe functie van het perceel niet past binnen de geldende kantoorbestemming is om de herontwikkeling mogelijk te maken gekozen voor de figuur van projectbesluiten ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze besluiten vormen de basis om te zijner tijd tot vergunningverlening over te kunnen gaan. Er worden afzonderlijke project-procedures voor beide gebouwen gevoerd omdat Pronam Aurora BV ervoor gekozen heeft om voor elk van de 2 gebouwen een afzonderlijke bouwaanvraag in te dienen. Omdat de bouwaanvragen zijn ingediend vóór de

inwerkingtreding van de Wabo kan voor het projectbesluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden genomen. Daarom is er geen verklaring van geen bedenkingen van de deelraad nodig. Op 28 juli 2010 is de bouwaanvraag voor de hoogbouw ingediend en op 30 september 2010 voor de laagbouw.

Dit voorstel tot het nemen van een projectbesluit heeft betrekking op de hoogbouw van het complex. Het ontwerp-projectbesluit en de bouwvergunning 1^e fase voor de herontwikkeling van de hoogbouw heeft van donderdag 6 januari 2011 tot en met woensdag 16 februari 2011 ter visie gelegen. In deze periode is een drietal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk, doch ongegrond verklaard. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beoordeling wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende zienswijzennota.

Nu de ontwerpfase is afgerond is het moment aangebroken om tot definitieve besluitvorming over te gaan en het projectbesluit voor de hoogbouw te verlenen. De bouwvergunning kan dan worden verleend. Vervolgens kan de start bouw volgens planning, nl. na de bouwvak 2011 starten.

Op het moment dat de bouwvergunning voor de laagbouw kan worden verleend zal uw DB door een separaat voorstel worden gevraagd het betreffende projectbesluit te nemen.

Motivering besluit

Argumenten:

Het betreft een gewenste herontwikkeling van een leegstaand kantorencomplex dat past binnen de visie van de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam. Het beoogde 3-sterren segment van het hotel sluit goed aan bij de huidige hotelmarkt omdat er veel vraag is naar kamers in dit segment. Ook ontstaat er een grote meerwaarde met de toevoeging van de hotelschool met aanverwante voorzieningen. Het combineren van het hotel met de hotelschool is namelijk een sterke combinatie. Qua locatie en bereikbaarheid is de ligging nabij de A10 en de directe OV-verbinding met het centrum van Amsterdam erg goed te noemen.

Kanttekeningen (risicofactoren):

Geen.

Urgentie van het besluit

Normaal

Integrale voorbereiding:

Adviezen overige n.v.t.

Directies / OR

Advies financiën n.v.t.

Communicatie: Het ontwerp-projectbesluit en de bouwvergunning 1^e fase voor de herontwikkeling van de
Resultaat inspraak/ hoogbouw heeft van donderdag 6 januari 2011 tot en met woensdag 16 februari 2011 ter
te regelen inspraak visie gelegen.

Participatie: n.v.t.

Bekendmakingsplicht (bij Nee

regels)

Nieuwsbrief db

Na het verlenen van het projectbesluit kan de bouwvergunning voor de hoogbouw van het bestaande kantorencomplex aan de Staalmeesterslaan 410 worden verleend. Met dit projectbesluit kan de functiewisseling van het complex van kantoor naar hotel en onderwijsvoorziening vormkrijgen. In de hoogbouw wordt een hotel gerealiseerd en dit hotel vormt een combinatie met een onderwijsvoorziening (hotelschool) met aanverwante voorzieningen, dat in de laagbouw wordt gerealiseerd. Op een later moment zal het projectbesluit en de bouwvergunning voor de laagbouw worden verleend.

Te verzenden stukken

n.v.t.

Aangetekend verzenden

n.v.t.

Beh. ambtenaar

L. de Coninck

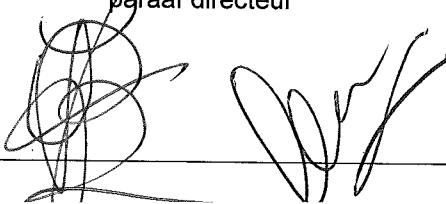
Toestelnummer

020 2536533

Directie/afdeling

Bedrijfsvoering / Juristen ruimtelijke ordening

paraaf directeur



Besluit DB

Conform, met aanpassing zie wijzenota

Paraaf SDS



Zienswijzennota hoogbouw ontwerpbesluit Staalmeesterslaan 410

Het ontwerp-projectbesluit en het ontwerp van de bouwvergunning van de functiewijziging van kantoor naar een hotel voor de hoogbouw op het perceel Staalmeesterslaan 410 hebben van donderdag 6 januari tot en met woensdag 16 februari 2011 ter inzage gelegen.

In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen naar voren te brengen bij het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw West van de gemeente Amsterdam.

Er is door de volgende personen een zienswijze ingediend:

1. Reclamant I, wonende.... te Amsterdam en reclamant II, wonende....te Amsterdam, d.d. 15 februari 2011
2. Reclamant III, p/ate Amsterdam, d.d. 16 februari 2011
3. Reclamant IV, Postbus....,te Amsterdam, d.d. 17 februari 2011

De zienswijzen 1 en 2 zijn tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

Er is aanleiding om het volgende op te merken. Zienswijze nummer 3 is op 18 februari 2011 per post ontvangen. Reclamant heeft aangegeven de zienswijze op woensdagavond 16 februari 2011 gefaxt te hebben naar een faxnummer van de gemeente. Het bleek niet mogelijk de fax daadwerkelijk te verzenden omdat het nummer niet reageerde. Het door reclamant meegezonden faxbericht geeft aan dat er een fout is opgetreden tijdens de verzending. Aangezien het juiste nummer betrof en reclamant van zins is geweest de zienswijze tijdig in te dienen, kan terecht een beroep worden gedaan op versoepbaarheid. Dit heeft tot gevolg dat ook de zienswijze nummer 3 ontvankelijk is.

Nu volgt een weergave van de zienswijzen gevolgd door de beoordeling van het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw West. De zienswijzen komen op veel punten overeen en daarom zullen de zienswijzen thematisch worden beantwoord.

Samenvatting en beoordeling van de zienswijzen

Ad 1 zienswijze reclamanten I en II

Reclamanten juichen de herontwikkeling van het voormalige Getronicsgebouw toe en zij zien uit naar de herontwikkeling tot hotel en hotelschool. Zij hebben opmerkingen over de omgeving van het complex. Enkele aspecten in de ruimtelijke onderbouwing hebben volgens reclamanten vergaande consequenties voor de bewoners van de 4 torenflats aan de Staalmeesterslaan.

Reclamanten zijn het niet eens met de afsluiting van de Staalmeesterslaan aan de noordzijde voor bewoners van de torenflats. Verwezen wordt naar een tweetal pagina's in de ruimtelijke onderbouwing. Redenen zijn voor het bezwaar zijn:

1. door de zijde van de Jan Evertsenstraat af te sluiten voor bestemmingsverkeer voor de torenflats, wordt de toegang tot de afrit S105 - en daarmee de ring - sterk beperkt. Dit maakt de Staalmeesterslaan minder toegankelijk voor verkeer van buiten de stad. Dit leidt tot een onwenselijke situatie;
2. Ambulances komend van bijvoorbeeld het Sint Lucas-Andreasziekenhuis kunnen minder snel de Staalmeesterslaan bereiken;
3. Dit geldt eveneens voor brandweerauto's bij ongevallen maar ook aan calamiteiten op de A10 met een effect op de langs de ring staande gebouwen

4. de Postjesweg zou door de afsluiting de belangrijkste toegangsweg worden. Reclamanten achten dit niet wenselijk omdat deze straat al erg druk is.
5. Afsluiting zou bewoners en bezoekers ernstig belemmeren in hun mobiliteit. Reclamanten willen daarom de bestaande tweerichtingssituatie behouden.
6. Reclamanten hebben bedenkingen met betrekking tot de extra dagelijkse drukte van auto's, bussen en toeleveranciers die een 446 kamers tellend hotel met zich meebrengt indien zij geen mogelijkheid hebben om het hotel aan de Jan Evertsenstraatzijde van de Staalmeesterslaan te verlaten. Reclamanten stellen dat het hotelverkeer een minimale impact op het park moet hebben en de kortste route gebruikt. Anders zou het een te grote aantasting van het karakter, het leefklimaat en de (verkeers)veiligheid voor dit deel van de parklaan opleveren. Dit houdt dat het hotelverkeer niet het deel van de Staalmeesterslaan zou moeten gebruiken dat langs de torenflats loopt omdat dit in essentie een rustige straat in het Rembrandtpark is en dit in de nieuwe plannen met het park zelfs nog meer moet worden. Reclamanten stellen voor dat de Staalmeesterslaan aan beide zijden open blijft voor bestemmingsverkeer van de vier torenflats en dat verkeer van het hotel de noordzijde van de laan zowel als ingang, als uitgang gebruikt.
7. De mogelijke afsluiting van de Staalmeesterslaan voor doorgaand verkeer vanaf de noordzijde wordt in verband gebracht met het creëren van een entreeplein en parkbordes ter hoogte van de bocht in de Staalmeesterslaan ter hoogte van de kinderboerderij. Reclamanten zijn hier geen voorstander van omdat zij de entree van het park liever aan de Jan Evertsenstraat geprojecteerd zien omdat een plein of een bordes ten koste zal gaan van meer groen en daarom geen toegevoegde heeft voor het park. Mocht een dergelijk plein reden zijn voor het moeten terugschalen van de verkeersfunctie, dan herhalen reclamanten hetgeen ze hierover eerder in de zienswijze hebben aangegeven.

Ad 2 zienswijze reclamant III

Reclamanten hebben geen bezwaar tegen de vestiging van een hotel binnen het huidige gebouw op deze locatie. Wel hebben zij moeite met enige passages in de bij de aanvraag behorende Ruimtelijke Onderbouwing, die de indruk lijkt te wekken dat de inrichting van het Rembrandtpark en de Staalmeesterslaan in de nabije omgeving van het toekomstige hotel al vaststaat. Reclamanten vinden dit opmerkelijk, de inrichting is immers nog onderwerp van participatie, waarbij reclamanten een andere invulling voor ogen staat dan zoals die in de onderbouwing weergegeven wordt. Verder is reclamant van mening dat de beschrijving van het participatietraject aanvulling behoeft.

Ad 3 zienswijze reclamant IV

Reclamant dient een zienswijze in namens de eigenaar van de appartementencomplexen aan de Staalmeesterslaan ... en ..., de Stichting

De Stichting heeft belang bij de herontwikkeling van het Rembrandtpark en de daarbij betrokken herontwikkeling van het voormalige Getronicsgebouw aan de Staalmeesterslaan 410. Uit bijeenkomsten van de Netwerkgroep "Ons Rembrandtpark" en het ontwerp blijkt dat het plan is om de Staalmeesterslaan aan de stadszijde (noordzijde) af te sluiten en een groots entree van het park te willen maken dat slechts toegankelijk is voor voetgangers en bestemmingsverkeer voor het hotel. Dit leidt volgens reclamant tot overlast en mogelijk onveilige situaties.

Reclamant is om de volgende redenen tegen de afsluiting van noordzijde van de Staalmeesterslaan:

1. de woontorens aan de Staalmeesterslaan worden beperkt bereikbaar. De smalle laan wordt, met name tijdens de spitsuren, intensief gebruikt door bewoners die weg- en thuiskomen. Door eenzijdige afsluiting zal dit leiden tot verkeersopstoppingen en overlast.
2. de Staalmeesterslaan zal intensiever gebruikt gaan worden door bezoekers van het hotel, leveranciers en touringcars. Door eenzijdige afsluiting komen al deze voertuigen door de Staalmeesterslaan en daarmee wordt de woonomgeving minder veilig en prettig.
3. Nadat het Rembrandtpark herontwikkeld wordt en toegankelijker wordt voor een breder publiek zal ook hierdoor een toename plaatsvinden van bezoekers en het daarbij behorende verkeer. Door eenzijdige afsluiting van de Staalmeesterslaan zal ook dit verkeer langs de woontorens door de laan rijden en parkeren. Hierdoor zal de woonomgeving minder veilig worden en zal het voor bewoners minder prettig en rustig wonen zijn.
4. Ambulances, komend vanaf bijvoorbeeld het St. Lucas – Andreasziekenhuis, kunnen minder snel de Staalmeesterslaan bereiken.
5. Dit geldt tevens voor de toegankelijkheid van brandweerauto's. Niet alleen bij ongevallen, zoals gasexplosies brand, enz. in de vier torenflats zelf, maar ook aan calamiteiten op de A10 met een effect op de langs de ring staande gebouwen.

Reclamant adviseert om de Staalmeesterslaan aan beide zijden open te laten, de bestaande verkeerssituatie te handhaven, voor zowel het bestemmingsverkeer van de woontorens als het bezoekend publiek voor park en hotel. De noordzijde van de Staalmeesterslaan blijft daarbij functioneren als in- en uitgang.

Beoordeling zienswijzen

Reclamanten geven aan niet tegen de functiewijziging van kantoor naar hotel en hotelschool op het perceel Staalmeesterslaan 410 te zijn. Met name de effecten van de functiewijziging op de Staalmeesterslaan en het Rembrandtpark worden aangehaald in de zienswijzen.

De functiewijziging van het kantoorgebouw en de herinrichting en/of het bestemmingsplan van het Rembrandtpark zijn twee verschillende projecten en doorlopen derhalve twee verschillende trajecten. De planning van het project Rembrandtpark is gestagneerd terwijl de functiewijziging van het kantoorgebouw zeer actueel is. Daarom is reeds gestart met dit project.

Het kantoorgebouw en het park hebben een onderlinge relatie met elkaar, ze grenzen immers aan elkaar. Het projectbesluit is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin de haalbaarheid van het project is beschreven. Hieruit blijkt dat de nieuwe functie erg goed past ter plaatse en zijn er geen nadelige effecten te voorzien op het park en de in het park gelegen appartementengebouwen.

Onderzoek heeft uitgewezen dat de functiewijziging geen onevenredige problemen ten aanzien van de verkeersafwikkeling oplevert.

In de ruimtelijke onderbouwing is een aantal uitspraken gedaan over de herinrichting van het Rembrandtpark en ook over de verkeerssituatie. Een en ander is toelichtend bedoeld, het is immers evident dat de verdere uitwerking in het project Rembrandtpark plaatsvindt. Wel

maakt een aantal uitgangspunten al onderdeel uit van de Structuurvisie 2040 die kortgeleden is vastgesteld. Deze uitgangspunten worden onderschreven door het stadsdeel.

In het kader van het bestemmingsplan Rembrandtpark, wat later in procedure zal worden gebracht, zijn reclamanten in de gelegenheid om hun bezwaren op aspecten die betrekking hebben op het Rembrandtpark kenbaar te maken. Een en ander geldt eveneens voor eventuele aanpassingen aan de infrastructuur (i.c. de Staalmeesterslaan). De verkeerssituatie wordt in het kader van dit plan nader bekeken.

Er is de afgelopen tijd intensief overlegd met reclamanten over de ontwikkelingen rond het Rembrandtpark. Gezien de komende ontwikkelingen in deze omgeving bestaat het voornemen om dit overlegtraject voort te zetten en zullen reclamanten van de verdere planvorming worden geïnformeerd en kunnen zij - desgevraagd en daar waar mogelijk - hun inbreng leveren.

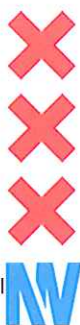
Een tweetal reclamanten stemt in met de functiewijziging en hebben bezwaren die naar het zich nu laat aanzien niet in de juiste procedure naar voren worden gebracht. Er is gezien bovenstaande en hetgeen is gesteld in de ruimtelijke onderbouwing geen aanleiding te veronderstellen dat de functiewijziging enigerlei hinder c.q. strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening oplevert. Reclamanten gaan op een aantal punten uit van veronderstellingen die niet door bewijzen worden gestaafd. Ook is niet door reclamanten aangetoond dat zij onevenredig in hun belangen worden geschaad door de functiewijziging.

Beoordeling:

Voorgesteld wordt – gezien bovenstaande - de zienswijzen ongegrond te verklaren.

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 6009
www.nieuwwest.amsterdam.nl



**Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West**

Pronam Aurora BV
de heer C.J. Gehrels
Hoogoorddreef 7
1101 BA AMSTERDAM

Datum	
Ons kenmerk	RBVF110008
Behandelaar	J. Bolte
Doorkiesnummer	020 – 25 37247
Faxnummer	020 – 25 36009
Emailadres	j.bolte@nieuwwest.amsterdam.nl
Onderwerp	reguliere bouwvergunning eerste fase

Reguliere Bouwvergunning eerste fase

(Woningwet artikel 40 en 56a, Wet ruimtelijke ordening artikel 3.10)

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West;

Gezien het verzoek, op 1 april 2009 ingediend door de heer C.J. Gehrels uit naam van Pronam Aurora BV, Hoogoorddreef 7, 1101 BA te Amsterdam, om een reguliere bouwvergunning eerste fase voor het herontwikkelen van een kantoorgebouw naar een hotelfunctie, van het hoogbouwgedeelte aan de

Staalmeesterslaan 410

kadastraal bekend als Sectie D nummer 5643 ged.

Overwegende,

- Dat het bouwplan ligt binnen het bestemmingsplan 'Rembrandtpark';
- dat het gebruik als hotel niet past binnen de gebruiksvoorschriften van dit bestemmingsplan;
- Dat er voor de locatie op 13 september 2011 onder nummer 2011/INT/00946 een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening is genomen door het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West. Dit besluit is, tezamen met de ruimtelijke onderbouwing, gevoegd bij deze bouwvergunning als bijlage A;
- Dat het plan waarvoor bouwvergunning is aangevraagd zowel qua bouw- als gebruiksmogelijkheden past binnen dit projectbesluit, en om deze reden wordt geacht te voldoen aan het gestelde in art. 44 lid 1 sub c van de Woningwet;
- Dat het bouwplan niet is voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten omdat er geen uiterlijke wijzigingen plaatshebben;

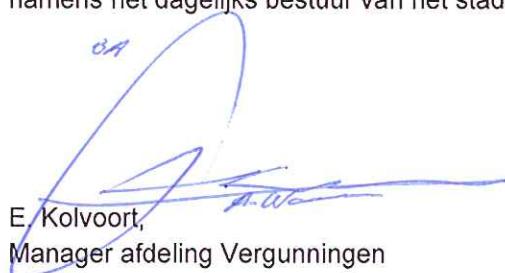
- dat de aanvraag om bouwvergunning en het ruimtelijk besluit gelet op het gestelde in artikel 46 lid 6 van de Woningwet voor de mogelijkheid tot beroep als één besluit worden aangemerkt.
- dat het ontwerp-projectbesluit en de ontwerp-bouwvergunning eerste fase met de bijbehorende stukken met ingang van 5 januari 2011 gedurende een termijn van zes weken ter inzage hebben gelegen;
- dat gedurende bovenstaande termijn zienswijzen zijn ontvangen;
- dat de zienswijzen uitsluitend betrekking hebben op de ruimtelijke aspecten van het plan, en als zodanig in de besluitvorming van het projectbesluit zijn beantwoord;
- dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om af te zien van het honoreren van het verzoek tot het nemen van een projectbesluit danwel bouwvergunning;

Gelet op het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Algemene wet bestuursrecht en de Verordening op de stadsdelen;

besluit,

reguliere bouwvergunning eerste fase te verlenen voor het herontwikkelen van een kantoorgebouw tot hotelfunctie, overeenkomstig de van dit besluit deel uit makende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, genummerd 1 tot en met 3, en bijlage I (projectbesluit).

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West,


E. Kolvoort,
Manager afdeling Vergunningen

Aandachtspunt

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Op dat moment kan op de tweede fase bouwvergunning worden besloten. Na het verkrijgen van deze tweede fase is de vergunning compleet, en mag u starten met de bouw.

Beroep

Ingevolge het gestelde in artikel 8:1, juncto artikel 8:7, juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, kan eenieder die tegen het ontwerpbesluit een zienswijze heeft ingediend, of een ieder die niet kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze heeft ingediend, binnen zes weken na de in artikel 6:8 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde ter inzagelegging van het besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

Een beroepschrift dient de gronden van het beroep te vermelden en een omschrijving van het besluit waartegen het is gericht. Het beroepschrift moet zijn voorzien van een datum en naam, adres en handtekening van de belanghebbende. Dient iemand anders namens u een beroepschrift in, dan dient deze een volmacht van u mee te sturen.

Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden. Van de indiener van het beroepschrift wordt een griffierecht geheven door de griffier van de rechtbank. Nadere informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betalen kan door de griffie van de rechtbank worden verstrekt.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan hangende de behandeling van het beroepschrift een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

U kunt het beroepschrift, of het verzoek om een voorlopige voorziening ook indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet dan wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.