

Gemeente Amsterdam

Retouradres: SNW Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam



Shi Hotel Exploitatie B.V.
t.a.v. de heer C.K. Shi
Molenwerf 1
1014 AG Amsterdam

21 MEI 2014

Datum
Ons kenmerk Dossier 38639 - 2013/UIT/12439
OLO kenmerk 826035
Behandeld door S.R. de Boer
Doorkiesnummer 020 253 7297
E-mail info@nieuwwest.amsterdam.nl

Onderwerp Omgevingsvergunning

Geachte heer Shi,

U heeft op 25 april 2013 een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het kantoorgebouw naar hotel aan de Delflandlaan 15 te Amsterdam.

Wij besluiten met inachtneming van de in dit besluit opgenomen voorschriften en de bij dit besluit behorende bijlagen een

omgevingsvergunning

te verlenen aan Shi Hotel Exploitatie B.V. voor het

- **Bouwen van een bouwwerk**
- **gebruiken in strijd met een bestemmingsplan**
- **het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid**
- **en wij besluiten**
- **geen exploitatieplan vast te stellen**

voor het wijzigen van het kantoorgebouw naar hotel aan de Delflandlaan 15 te Amsterdam, kadastraal bekend onder gemeente Amsterdam Sloten, sectie E, nummer 5603.

Termijnen

Wij hebben de aanvraag op 25 april 2013 ontvangen. Van de ontvangst is op 1 mei 2013 kennisgegeven door middel van publicatie op de internetsite van het stadsdeel Nieuw-West.

Op 27 mei 2013 bent u in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Op 24 juni 2013 zijn de benodigde gegevens ingediend. De beslistermijn is hierdoor opgeschort met 28 dagen. Omdat de aanvraag is voorgelegd aan het landelijk bureau BIBOB, is de beslistermijn opgeschort met 16 weken.

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

Wij hebben een ontwerpbesluit ter inzage gelegd van 29 augustus 2013 tot en met 9 oktober 2013.

De kennisgeving is op 28 augustus 2013 door middel van publicatie op de internetsite van het stadsdeel Nieuw-West en in de Staatscourant bekend gemaakt. Een ieder kon gedurende bovengenoemde termijn zienswijzen mondeling en schriftelijk gemotiveerd bij het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West naar voren brengen.

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ontvangen.

Activiteit

Het project bestaat uit drie activiteiten, namelijk het bouwen van een bouwwerk, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan en het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid.

Voor het overige zijn er, op grond van de Wabo, geen toestemmingen nodig om tot uitvoering van het project over te gaan.

Juridisch kader

De activiteiten zijn vergunningsplichtig op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a, c en d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.10, 2.12, 2.13 en 2.20 van de Wabo.

BEOORDELING

Beoordeling activiteiten 'bouwen' en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan':

1. Bouwbesluit:

De aangeleverde stukken maken voldoende aannemelijk dat het bouwen, met inachtneming van de bij dit besluit behorende voorschriften, voldoet aan de daarvoor in het Bouwbesluit gestelde eisen.

Uitgestelde indieningsvereisten

- *Later in te dienen gegevens met betrekking tot artikel 2.7 Mor:*

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling te worden overgelegd:

- a. 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;

Wij willen u verzoeken om deze gegevens digitaal via het omgevingsloket in te dienen.

Het starten van de werkzaamheden met betrekking tot deze onderdelen kan pas plaatsvinden na goedkeuring ervan door het bevoegd gezag.

2. Bouwverordening:

De aangeleverde stukken maken voldoende aannemelijk dat het bouwen, met inachtneming van de bij dit besluit behorende voorschriften, voldoet aan de daarvoor in de Bouwverordening gestelde eisen.

3. Bestemmingsplan:

De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan "Delflandplein-Staalmanpleinbuurt 1^e herziening-Hoefijzer deel 1", waarbij het betreffende terrein de bestemming "Kantoor" heeft. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het gebruik als hotel niet past binnen de bestemming.

De maximale bouwhoogte van 40 meter wordt met 7 meter overschreden.

Volgens artikel 38.1 van het bestemmingsplan (overgangsrecht) mag een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en afwijkt van het plan, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot. De overschrijding van de maximale bouwhoogte is op grond van dit overgangsrecht toegestaan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor het project kan slechts verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De motivering hiervoor is:

- *het perceel nabij een winkelcentrum (het Delflandplein) is gelegen en een deel van de gasten gebruik zal gaan maken van deze voorzieningen en hierdoor bijdraagt aan een groter draagvlak ervan;*
- *de locatie goed bereikbaar is per auto, fiets en OV (tram 2 en metrohalte);*
- *een hotel werkgelegenheid oplevert voor laagopgeleiden, de grootste groep werklozen in stadsdeel Nieuw-West;*
- *de functies op de begane grond met het front aan de straatzijde zijn gesitueerd (receptie, bar, restaurant, waardoor deze gevel minder gesloten is. Dit is positief met betrekking tot de sociale veiligheid en de beleving vanaf de straat;*
- *het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Met 147 parkeerplaatsen in de parkeergarage wordt ruim voldaan aan de CROW parkeernorm op basis waarvan 130 parkeerplaatsen nodig zijn;*
- *met het oog op de verkeersveiligheid er een plek gecreëerd is waar touringcarpassagiers hun koffers in- en uit kunnen laden (om verkeersopstoppingen te voorkomen);*

Een uitgebreidere motivering is opgenomen in bijlage 34 (ruimtelijke onderbouwing).

4. Welstand:

Omdat het uiterlijk van het gebouw niet wordt gewijzigd is er geen advies gevraagd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam.

5. Commissie voor tunnelveiligheid

Dit toetsingskader is niet relevant voor deze aanvraag.

Beoordeling activiteit 'het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid':

1. Bouwbesluit:

De brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik is, met inachtneming van de bij dit besluit behorende voorschriften en (als zodanig gewaarmerkte) bijlagen, in voldoende mate verzekert. De activiteit is beoordeeld als logiesfunctie en als bijeenkomstfunctie.

Verklaring van geen bedenkingen

Een verklaring van geen bedenkingen is niet van toepassing, omdat het plan past in het raadsbesluit, zoals vastgesteld op 10 september 2010, door de gemeenteraad van

Amsterdam, waarbij categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Exploitatieplan

Art 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- A het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd;
- B het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- C het stellen van eisen (...) niet noodzakelijk is.

In onderhavig geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij voor een activiteit wordt afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overeenkomstig van toepassing (vooroverleg):

Rijk

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie. Het Ministerie heeft in de bijlage behorende bij de brief van 26 mei 2009 een overzicht gegeven bij welke nationale belangen er vooroverleg moet worden gevoerd. Voor deze aanvraag is vooroverleg niet vereist.

Provincie

Er is geen overleg gevoerd met Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij besluit van 19 oktober 2010 aangegeven in welke gevallen dit vooroverleg wel is vereist. Voor deze aanvraag is geen vooroverleg vereist.

Waterschap

Er is geen overleg gevoerd met Waternet nu bij de aanvraag de waterschapsbelangen niet in het geding zijn.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

1. 826035_aanvraagformulier
2. 826381_situatietekening
3. 826381_bestaand- begane grond
4. 826381_bestaand- tussenverdieping
5. 826381_bestaand- eerste verdieping
6. 826381_bestaand- 2^e-10 verdieping
7. 826381_bestaand- 11^e verdieping
8. 826381_bestaand- 12^e verdieping
9. 826381_bestaand- doorsnede-1
10. 826381_bestaand- doorsnede-2
11. 826381_nieuw- begane grond
12. 826381_nieuw- tussenverdieping
13. 826381_nieuw- eerste verdieping
14. 826381_nieuw- 2^e-10 verdieping
15. 826381_nieuw- 11^e verdieping
16. 826381_nieuw- doorsnede-1
17. 826381_nieuw-doorsnede-2
18. 826381_dak
19. 826381_gevel-noord
20. 826381_gevel-zuid
21. 826381_gevel-oost

22. 826381_gevel-west
23. 826381_details
24. 826381_bouwbesluit-doorvalbeveiliging
25. 826381_bouwbesluit-ventilatie
26. 826381_bouwbesluit-warmteweerstand-1
27. 826381_bouwbesluit-warmteweerstand-2
28. 826381_bouwbesluit-trappenhuis
29. 826381_bouwbesluit-constructie
30. 826381_brandweer-brandcompartimentering
31. 826381_brandweer-opstelplaats
32. 826381_brandweer-PvE-BMI
33. 826381_brandweer-opvang-doorstroom
34. 826381_ruimtelijke onderbouwing
35. 826381_RO-parkeren
36. 826381_RO-bodemonderzoek
37. 826381_RO-luchtkwaliteit

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt conform artikel 6.1, lid 2, onder b van de Wabo in werking na afloop van de beroepstermijn. Op grond van artikel 6:8, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht, vangt de beroepstermijn aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Na inwerkingtreding mag u starten met de omschreven activiteiten.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
Namens deze,

Mevrouw M. Muller
stadsdeel secretaris

Beroepsclausule

Ingevolge het gestelde in artikel 8:1, juncto artikel 8:7, juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, kan een belanghebbende tegen dit besluit binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd 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.

Voorlopige voorziening

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

CC: Ir. S. de Swaan BNA
t.a.v. de heer S. de Swaan
Schalkwijkpad 109
1107 JP AMSTERDAM

VOORSCHRIFTEN

Voor de uitvoering van uw project zijn de volgende voorschriften van belang:

Wij kunnen de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken als gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, b of g, gedurende 26 weken, of de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Het werk wordt stilgelegd, zodra wordt gehandeld in strijd met de Bouwverordening, het Bouwbesluit, dan wel met een of meer voorschriften die eventueel aan deze vergunning verbonden zijn.

Burenrecht

De omgevingsvergunning wijzigt geen rechten van derden (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).

Hinder

Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat moet op een zodanige veilige wijze geschieden, dat geen gevaar of ernstige hinder ontstaat voor gebruikers van naastgelegen erven, bouwwerken en wegen.

Het bouwterrein moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangelegen erven zijn afgescheiden. Verkeer en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen mogen hierdoor niet worden belemmerd.

Toestemming eigenaar

De omgevingsvergunning houdt niet in dat u toestemming heeft van de Gemeente Amsterdam, als grondeigenaresse, om de werkzaamheden uit te voeren.

Aanwezigheid gegevens:

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 Bouwbesluit;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Melden start en beëindiging van de werkzaamheden:

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de roo lijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden en het storten van gewapend beton in kennis gesteld.

Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, in kennis gesteld. Een bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien hieraan niet is voldaan. U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling Handhaving, team Inspectie. Dit kan telefonisch via 14020.

Openbare ruimte

De kosten, verbonden aan het herstellen van eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, door of ten gevolge van de uitvoering van de werkzaamheden, waaronder begrepen kabels en/of leidingen, worden op de vergunninghouder verhaald.

De openbare weg mag niet in gebruikgenomen worden, bijvoorbeeld voor het plaatsen van schuttingen, materiaal, materieel, bouwketen etc. zonder toestemming van bevoegd gezag. Meer informatie over het gebruik van de openbare ruimte vindt u op www.loket.amsterdam.nl.

Een vergunning om te werken in de openbare ruimte (wior) vraagt u in stadsdeel Nieuw-West aan met het digitale formulier. Dit formulier is te vinden op www.loket.amsterdam.nl.

Voor het gebruik van de openbare gemeentegrond wordt precario geheven. Voor het plaatsen van reclameobjecten en openbare aankondigingen die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, wordt reclamebelasting geheven. Het hiervoor verschuldigde bedrag en de datum van ingang zullen nader worden opgegeven. Informatie over precario en reclamebelasting kan ingewonnen worden bij: Gemeente Amsterdam, Dienst Belastingen, op het telefoonnummer 14020.

Kabels en leidingen

De vergunninghouder moet zich tijdig in verbinding stellen met de betrokken diensten en bedrijven in verband met de aanwezigheid van leidingen en kabels (in en) nabij het bouwterrein. De door deze diensten en bedrijven aangegeven aanwijzingen dienen te worden opgevolgd en de eventuele kosten voor het wijzigen van de ligging van deze leidingen en kabels en bijkomende werken aan de betrokken diensten en bedrijven te vergoeden.

Lozingen

Voor het lozen van stoffen op het openbare riool is op basis van het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi) wellicht een melding noodzakelijk. Dit kan digitaal via het Omgevingsloket online worden gedaan. Voor het bedrijfsmatig lozen van stoffen is een watervergunning vereist. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waternet op telefoonnummer 0900 93 94 (op werkdagen van 8:00 tot 18:00 u.)