

Bezoekadres
Weesperplein 4
Amsterdam

Postbus 922
1000 AX Amsterdam
Telefoon 020 551 38 88
Fax 020 620 10 16
www.dmb.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Dienst Milieu en Bouwtoezicht

Bouw- en Woningtoezicht

Retouradres: Postbus 922, 1000 AX Amsterdam

Van den Oever Zaaijer & P architecten,
T.a.v. dhr.W.M. Zaaijer
Postbus 22565
1100 DB AMSTERDAM-ZUIDOOST

**ONTWERPBESCHIKKING AAN DEZE
ONTWERPBESCHIKKING KUNNEN GEEN
RECHTEN WORDEN ONTLEEND**

ons kenmerk	G01/0544 2009
onderwerp	Ontwerpbeschikking
adres	Pedro de Medinalaan
behandeld door	Dhr. F. Kuipers
telefoonnummer	020-5513 418
buitendienstinspecteur	Z Kascelan
telefoonnummer	020-5206374
bijlage	
datum	

Geachte heer Zaaijer,

AANVRAAG

Op 12 mei 2009 ontvingen wij een aanvraag om reguliere bouwvergunning voor het bouwen in afwijking van de vergunning onder kenmerk G01/0351-2008, waarbij de afwijking o.a. inhoudt het veranderen van de indeling en de inrichting van brandpreventieve constructies en voorzieningen.

Het betreft hier een aanvraag met een instandhouding voor onbepaalde termijn.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Wij hebben de aanvraag daarom ook opgevat als een verzoek om een projectbesluit van dat plan. Het projectbesluit en de vergunning samen vormen de beschikking.

Tegen dit besluit zijn wel/ geen zienswijzen naar voren gebracht.

BESLUIT

Wij besluiten:

- een projectbesluit te nemen krachtens artikel 3.10 van de *Wet ruimtelijke ordening*;
- de termijn genoemd in artikel 3.13, lid 1 van de *Wet ruimtelijke ordening*, te verlengen met vier jaar (krachtens artikel 3.13, lid 2 sub a van de *Wet ruimtelijke ordening*);

en

reguliere bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van het bouwplan, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:

- ruimtelijke onderbouwing met bijlage, gemerkt 1
- veertien tekeningen, gemerkt 2 t/m 15
- A4 boekje "oppervlakteberekening", gemerkt 16
- Ruimtestaat A3 formaat, gemerkt 17
- twee tekeningenboekjes, gemerkt 18 en 19, bevattende 18 respectievelijk 17 bladzijden
- rapportage brandveiligheid, gemerkt 20
- berekening EPC, gemerkt 21
- verslag "Overleg brandweer", gemerkt 22

Daarbij gelden de aan dit besluit verbonden voorwaarden.

VOORWAARDEN

- De voorwaarden van de eerder verleende vergunning met kenmerk G01/0351-2008 gelden ook voor deze beschikking als waren zij ingevoegd in deze beschikking.
- **Uiterlijk drie weken voor aanvang** van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u bij de afdeling Bouwtoezicht van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht de hieronder genoemde gegevens en stukken **in drievoud** indienen. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat respectievelijk deze tekeningen; berekeningen; gegevens en/of stukken zijn goedgekeurd. Het gaat om:
 - belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle te wijzigen constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk zelf;
 - toetsing aan het *Bouwbesluit 2003*:
 - de ventilatievoorzieningen en ventilatiebalansberekeningen van alle te ventileren ruimten
 - toetsing aan de *Bouwverordening Amsterdam 2003*. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat de op bladzijde 1 genoemde buitendienstinspecteur hiervoor toestemming heeft gegeven. Het gaat om:
 - het bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats indien en voor zover dat afwijkt van het eerder goedgekeurde plan en toegang.

Aan ons besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

De wijzigingen betreffen:

- In de kelder:

- * het roteren van het trappenhuis op as s10 over 90 graden
- * het plaatsen van een schacht in ruimte K.1. 86.01
- * het vergroten van de bergruimte en verplaatsen van de toegang tot de verkeersruimte K.12.01
- * het vergroten van de techniekruimte tussen de assen s6/s7 en assen sC/sD

- op de begane grond:

- * het roteren van het trappenhuis op as s10 over 90 graden
- * het veranderen van bijeenkomstfunctie naar kantoorfunctie tussen as 8/11 en as E/H
- * het verwijderen van een scheidingsconstructie in het atrium

- op de eerste t/m de derde verdieping:

- * het in verticale richting uitbreiden van het atrium
- * het roteren van het trappenhuis op as s10 over 90 graden

- op de vierde verdieping:

- * het roteren van het trappenhuis op as s10 over 90 graden
- * het beëindigen van het atrium met een glasdak

- op de vijfde verdieping/dakvloer:

- * dakluik aangebracht vanuit trappenhuis op as s10

Het bouwplan is gesitueerd in een gebied, waarvoor bestemmingsplan "IJburg 1e fase - uitwerking 10 " geldt.

De gronden, waarop het bouwplan is gesitueerd, zijn bestemd voor "Bedrijven c.a. (B103b en B103c)" en "Verkeersareaal (Va10)" met dien verstande dat onder deze gronden ondergronds parkeren is toegestaan.

Het bouwplan voldoet niet aan de regeling inzake de verplichte bouwgrens die hier van toepassing is en die staat aangegeven op de bestemmingsplankaart; de verplichte bouwgrens aan de Pedro de Medinalaan wordt niet volledig gevolgd.

Het bouwplan voldoet niet aan artikel 5 lid 1, vanwege het feit dat de bestemming van een deel van de gronden niet voldoet aan de beschrijving. De gronden met de bestemming, verkeersareaal 10, zijn bestemd om te worden gebruikt voor laden en lossen, alsmede voor parkeren ten behoeve van de omliggende bedrijven. De bestemming in het bouwplan is, bedrijven/kantoorfunctie en daardoor strijdig.

Het bouwplan voldoet niet artikel 4 lid 4 onder a, omdat de maximale bouwhoogte van het deel van het plan dat valt onder de bestemming B103b met 10,67 meter wordt overschreden.

De ingang van de parkeergarage voldoet niet aan de indicatief op de plankaart aangegeven locatie. Eerder is een vrijstelling krachtens artikel 19, lid 2 WRO verleend voor bovenvermelde strijdigheden.

De laatst ontvangen wijzigingen; vergroten atrium en het wijzigen van de bestemming van restaurant /bijeenkomstfunctie naar kantoor zijn wijzigingen met een ruimtelijk effect. Behalve de volumevergroting is de wijziging van restaurant naar kantoor ter plaatse van de gronden met bestemming "verkeersareaal 10 " strijdig met artikel 5, lid 1 van het bestemmingsplan.

Wij hebben deze aanvraag ook beschouwd als verzoek tot het nemen van een projectbesluit (overeenkomstig artikel 46, lid 3 van de *Woningwet*).

De raad heeft de bevoegdheid, zoals bedoeld in artikel 3.10, lid 1 van de *Wet ruimtelijke ordening*, aan ons gedelegeerd.

[Medewerking aan het project krachtens artikel <3.10 / 3.40> *Wet ruimtelijke ordening* is mogelijk, omdat wij menen dat het project van gemeentelijk belang is en een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, genaamd " Definitief Ruimtelijke Onderbouwing ", van 8 juni 2010, die een basis vormt voor het nemen van het projectbesluit.

Volgens planning zal binnen vijf jaar dit projectbesluit ingepast worden in het voor te bereiden bestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit van het projectbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het *Bouwbesluit 2003*, met inachtneming van de hiervoor gestelde voorwaarden.

De constructie op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het *Bouwbesluit 2003*.

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de *Bouwverordening Amsterdam 2003*, met inachtneming van de hiervoor gestelde voorwaarden.

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dat advies over.

Het bouwen is niet in strijd met de regels, gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, lid 3 van de *Wet ruimtelijke ordening* of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, lid 3, van de *Wet ruimtelijke ordening*.

De kosten van het project worden via het erfpachtstelsel verrekend; een toets aan het exploitatie kan daarom achterwege blijven.

Na het nemen van een projectbesluit is er geen grond om de bouwvergunning te weigeren.

Er is geen grond om de bouwvergunning te weigeren.

Conclusie

Onze conclusie luidt dat de aangevraagde vergunning kan worden verleend.

Na de beroepsclausule vindt u de uitvoeringsvoorschriften, en de nadere aanwijzingen. Ook deze stukken maken deel uit van deze beschikking.

Wij delen u mee dat, overeenkomstig artikel 46, lid 6 van de Woningwet, de bouwvergunning en het projectbesluit voor de mogelijkheid van beroep ingevolge hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht als één besluit worden aangemerkt.

De bouwvergunning en het projectbesluit treden in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (artikel 3.8, lid 5 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.11, lid 2 Wet ruimtelijke ordening). Een en ander behoudens de mogelijke opschortende werking van een voorlopige voorziening en/of schorsing hangende het beroep.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Amsterdam,
de directeur van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht,
voor deze,

DE ONTWERPBESCHIKKING WORDT NIET ONDERTEKEND, ER KUNNEN AAN DEZE ONTWERPBESCHIKKING GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

A.A. Diamandidis
hoofd afdeling Vergunningen Bouw en Gebruik

Beroep

Tegen dit besluit kan op grond van de *Algemene wet bestuursrecht* binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Amsterdam. Beroep is alleen mogelijk voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dat niet hebben gedaan. De aanvang van de tervisielegging wordt aangegeven in de Staatscourant, een woensdageditie van het Parool, alsmede in het Amsterdams Stadsblad en op de website van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (www.dmb.amsterdam.nl). Het beroep moet worden ingediend bij de Rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Beroepschriften moeten ondertekend zijn en tenminste de volgende gegevens bevatten: naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en de gronden van het beroep. Een kopie van het bestreden besluit moet worden meegestuurd.

In spoedeisende gevallen kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam. U kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u beroep heeft ingesteld. Voor het instellen van beroep en het vragen van een voorlopige voorziening is griffiegeld verschuldigd. De griffier van de rechtbank kan daarover meer informatie geven.

UITVOERINGSVOORSCHRIFTEN

- De uitvoering van het bouwplan wordt begeleid door de op bladzijde 1 genoemde buitendienstinspecteur. Uiterlijk **twee werkdagen** voor het begin van de werkzaamheden moet u nadere afspraken met deze maken over de uitvoering van het bouwplan.

NADERE AANWIJZINGEN

- Wij kunnen de bouwvergunning intrekken in de gevallen genoemd in artikel 59 van de *Woningwet*.

Erfpacht

De bouwvergunning houdt niet in dat u toestemming heeft van de Gemeente Amsterdam als grondeigenaresse om het bouwplan uit te voeren. Indien het bouwplan een bestemmings- of bebouwingwijziging omvat én de grond in erfpacht is uitgegeven, dient u bij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam om privaatrechtelijke toestemming te vragen.

U kunt daarvoor contact opnemen met het secretariaat van Bureau Erfpacht (Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam, telefoon 020-5526234, website www.erfpacht.amsterdam.nl), of een e-mail sturen naar: erfpachtcontrole@oga.amsterdam.nl. Indien u voor de start van de bouw contact met ons opneemt, kunnen wij u informeren over de eventuele canonconsequenties van uw erfpachtrecht.