Bezoekadres
Cruquiusweg 5
Amsterdam

Postbus 922
1000 AX Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 624 06 36
www.dmb.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Dienst Milieu en Bouwtoezicht

Bouw- en Woningtoezicht

Retouradres: Postbus 922, 1000 AX Amsterdam

ONTWERPBESCHIKKING AAN DEZE ONTWERP-BESCHIKKING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

ons kenmerk	M01/0580 2010
onderwerp	Ontwerpbeschikking
adres	Zuiderzeeweg 30-40
behandeld door	Dhr. R.A. Klinkenberg
telefoonnummer	020-2543600
bijlage	diversen
datum	

Geachte mevrouw De Vreese,

AANVRAAG
Op 3 juni 2010 ontvingen wij een aanvraag om reguliere bouwvergunning voor het verlengen van de instandhoudingtermijn van zes tijdelijke woongebouwen Zuiderzeeweg 30-40, met behoud van bestemming daarvan tot 52 tijdelijke studentenwoningen, voor een periode van 10 jaar. Op 14 juli 2010 zijn aanvullende stukken ontvangen.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Wij hebben de aanvraag daarom ook opgevat als een verzoek om een projectbesluit voor dit plan te nemen.

Tegen dit besluit zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

BESLUIT
Wij besluiten:
- een projectbesluit te nemen krachtens artikel 3.10 van de *Wet ruimtelijke ordening*, voor een periode tot 31 december 2020;
- de reguliere bouwvergunning te weigeren op grond van artikel 44, lid 1, sub a, van de Woningwet;
- de aanwezige bebouwing te gedogen tot 31 december 2020, waarna het gebouwde niet langer in stand mag worden gehouden, onder de voorwaarde dat de door de brandweer in het advies van 18 augustus 2010 genoemde aanvullende voorzieningen ten aanzien van brandveiligheid worden getroffen; Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan zullen wij gebruik maken van onze bestuursrechtelijke bevoegdheden en een last onder dwangsom aan u opleggen tot uitvoering van de voorwaarden, dan wel het gedoogbesluit intrekken;
- één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:
  - het aanvraagformulier, gemerkt 1;
  - de ruimtelijke onderbouwing, gemerkt 2, met de daarbij behorende bijlagen:

  - Studentenwoningen op het Zeeburgereiland in Amsterdam; Ruimtelijke Onderbouwing Search Ingenieurs BV; 3 februari 2011, gemerkt 2.1;
  - Externe Veiligheid Studentenhuisvesting Zeeburgereiland; 14 december 2010, gemerkt 2.2;
  - (Brandweer)advies Externe Veiligheid Studentenwoningen Zeeburgereiland; 28 januari 2011, gemerkt 2.3;
  - Studentenwoningen Zeeburgereiland; Verantwoording Groepsrisico Externe Veiligheid; Search Ingenieurs BV; 2 februari 2011, gemerkt 2.4;
  - Studentenwoningen Zeeburgereiland in Amsterdam; Akoestisch Onderzoek Wet geluidhinder; 28 maart 2011, gemerkt 2.5;
- Negentien tekeningen, gemerkt 3 t/m 20 en 22;
- twee tekeningenboekjes, gemerkt 21 en 23;
- één tabel met de brandveiligheid en rookproductie van de toegepaste materialen, gemerkt 24;
- één rapport met bouwbesluitgegevens, gemerkt 25;
- één toelichtende brief, gemerkt 26;
- twee rapporten met betrekking tot de geluidisolatie, gemerkt 27 en 28;
- het advies van de brandweer d.d. 18 augustus 2010, gemerkt 29 en
- één constructieve deelgoedkeuring, gemerkt 30, bevattende diverse bescheiden conform bijgevoegde lijst.

Daarbij gelden de aan dit besluit verbonden voorwaarden.

Aan ons besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.
Voor het bestaande studentenwoningencomplex aan de Zuiderzeeweg, bestaande uit een bijeenkomstgebouw, een woning met kamergewijze verhuur (megawoning met 29 kamers) en zes woongebouwen met in totaal 52 woningen, is in het verleden een tijdelijke vrijstelling en bouwvergunning verleend met een instandhoudingstermijn van vijf jaar. Deze instandhoudingstermijn is in augustus 2010 verlopen. De onderhavige aanvraag is ingediend ten behoeve van het verlengen van de instandhoudingstermijn van de zes tijdelijke woongebouwen aan de Zuiderzeeweg 30-40.

Het bouwplan is gesitueerd in een gebied, waarvoor bestemmingsplan "Algemeen Uitbreidingsplan" geldt, waarbij de gronden zijn aangewezen voor "Vliegveld watervliegtuigen". Het bouwplan is, voor wat betreft de bestemming, niet in overeenstemming met dit 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 *Wet ruimtelijke ordening* is mogelijk, omdat wij menen dat het project van gemeentelijk belang is en een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, van 18 januari 2011, die een basis vormt voor het nemen van het projectbesluit.

Het projectbesluit is in overeenstemming met het bepaalde in de *Wet geluidhinder.* Op ...(PM) hebben wij in het kader van deze regeling een besluit hogere grenswaarden genomen.

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 niet aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, volledig voldoet aan de voorschriften van het *Bouwbesluit 2003.*

- Constructieve veiligheid
  Het gebouw voldoet hiervoor aan alle nieuwbouweisen volgens het Bouwbesluit 2003.

- Brandveiligheid
  De zes gebouwen voldoen hiervoor op één onderdeel niet aan de nieuwbouweisen volgens het Bouwbesluit 2003. Om hieraan wel te gaan voldoen, zal de volgende aanpassing worden gedaan:
  - Er zullen rookmelders in de woonkamers worden aangebracht.

- Veiligheid overige
  De zes gebouwen zullen hiervoor niet aan alle nieuwbouweisen volgens het Bouwbesluit 2003 gaan voldoen:
  - De trappen hebben een iets te hoge optrede. De brandweer adviseert dat de bestaande trappen niet behoeven te worden aangepast, omdat de eisen hoofdzakelijk gebaseerd zijn op vluchten bij brand;
  - De sloten van ramen en deuren voldoen niet aan weerstandsklasse 2;
  - De woningen op de galerijen zijn niet voorzien van een zelfsluitende deur, die van buitenaf uitsluitend met een sleutel kan worden geopend;
  - Een woongebouw dient voorzien te zijn van een bel, intercom en automatische deuropener. Echter omdat het 52 individuele studentenwoningen zijn met elk hun eigen entree, zijn deze eisen niet van toepassing.

- Gezondheid
  De zes gebouwen voldoen hiervoor op twee onderdelen niet aan de nieuwbouweisen volgens het Bouwbesluit 2003. Om hieraan wel te gaan voldoen, zullen de volgende aanpassingen worden gedaan:
  - Er zullen 192 suskasten worden aangebracht, om aan de geluidwering van de gevel te gaan voldoen;
  - De afvoer van de mechanische ventilatie zal worden doorgetrokken naar het dak.

  De zes gebouwen zullen hiervoor op het volgende onderdeel niet aan de nieuwbouweisen volgens het Bouwbesluit 2003 gaan voldoen:
  - De geluidswering tussen de verblijfsruimten onderling, die niet voldoet niet aan de minimale eis van -20dB. Een eventuele aanpassing (opnieuw opbouwen van de binnenwanden) is behoorlijk ingrijpend.

- Bruikbaarheid
  De zes gebouwen zullen hiervoor op een aantal onderdelen niet aan de nieuwbouweisen volgens het Bouwbesluit 2003 gaan voldoen:
  - De deuren voldoen niet aan de eisen van vrije doorgang volgens het Bouwbesluit 2003, zijnde 0,85 bij 2,3 meter;
  - De verblijfsruimte voldoen niet aan de eisen van vrije hoogte volgens het Bouwbesluit 2003, zijnde 2,6 meter;
  - De toiletruimten voldoen niet aan de minimale afmetingen. Ze voldoen ruim aan de eisen voor bestaande bouw;
  - Het gebouw heeft geen integraal toegankelijke toilet- en badruimte. Met de invoering van het Bouwbesluit 2012 zullen deze eisen vervallen.

  De aanpassingen om alsnog te gaan voldoen zijn zeer ingrijpend tot zelfs sloop en opnieuw bouwen. Bij de zes gebouwen zal de volgende aanpassing worden gedaan:
  - Bij een aantal woningen zal de bestrating worden opgehoogd, om te gaan voldoen aan de toegankelijkheidseis van een maximaal hoogteverschil van 2 cm.
-
- Energiezuinigheid
  De zes gebouwen voldoen hiervoor niet aan de nieuwbouweisen volgens het Bouwbesluit 2003.
  - De EPC van 1,16 is hoger dan de vereiste 0,8. Het werkelijk energieverbruik zou echter laag zijn.

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.

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

Conclusie
Onze conclusie luidt dat het projectbesluit kan worden genomen, maar dat de aangevraagde vergunning niet kan worden verleend wegens strijd met het Bouwbesluit 2003.

Gedogen

In het Handhavingsbeleid Bouwregelgeving voor Amsterdam is vastgelegd dat gedogen, oftewel het afzien van handhaving, is geoorloofd in een aantal situaties. Een van de situaties is dat een ander zwaarwegend belang aan de orde is. Een andere situatie is als het doel van de regelgeving beter is gediend met het afzien van handhaving. De gemeente Amsterdam heeft een groot tekort aan studentenwoningen. De 52 woningen en 29 kamers in het complex aan de Zuiderzeeweg zijn van groot belang voor de studentenhuisvesting in Amsterdam.

Na afweging van alle betrokken belangen zijn wij van mening dat er zwaarwegende belangen aanwezig zijn, namelijk het algemeen en maatschappelijk belang voor de huisvesting van de studenten in Amsterdam en daarmee samenhangende financieel economische belangen, die het gedogen van het instandhouden van het studentenwoningencomplex op deze locatie rechtvaardigen. Daarbij is tevens van belang geacht dat wordt voldaan aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit voor brandveiligheid en constructieve veiligheid en dat

het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing op grond waarvan een projectbesluit kan worden genomen om het complex planologisch inpasbaar te maken.

Tot slot wijzen wij u er nadrukkelijk op dat het afzien van bestuurlijke handhaving slechts bij hoge uitzondering plaatsvindt. Uitsluitend vanwege het algemeen en maatschappelijk belang voor de huisvesting van de studenten in Amsterdam en daarmee samenhangende financiële economische belangen, en de omstandigheid dat aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit voor constructieve veiligheid en brandveiligheid wordt voldaan, gedogen wij in dit specifieke geval de instandhouding van het complex.

Na de beroepsclausule vindt u 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, het projectbesluit en de afwijzing van de bouwvergunning voor de mogelijkheid van beroep ingevolge hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht als één besluit worden aangemerkt. Het projectbesluit, de afwijzing van de bouwvergunning en het gedoogbesluit treden in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (artikel 3.8, lid 5 Wet ruimtelijke ordening in samenhang met 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,

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

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

H. de Jong
secretaris

E.E. van der Laan
burgemeester

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 ter visie legging wordt aangegeven in de Staatscourant, 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.

NADERE AANWIJZINGEN

- Het nemen van het projectbesluit laat rechten van derden onverlet.

Erfpacht

Het projectbesluit houdt niet in dat u toestemming heeft van de Gemeente Amsterdam als grondeigenaresse om het bouwplan uit te voeren. U dient 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.