



**Gemeente
Amsterdam
Noord**

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

Bob Stalker Vastgoed
t.a.v. dhr. R.A. Stalker
Klipperkade 31
2022 GB Haarlem



Datum **25 JAN. 2016**
Kenmerk OLO1560919/Z14-65349/70039

Uw kenmerk

Behandeld door mevr. M. Al-Kakai, Bouw, 020 252 9721 (niet aanwezig op woensdag),
m.al.kakai@amsterdam.nl

Bijlage zoals vermeld in de lijst met 'Bescheiden'

Onderwerp herziening van het besluit over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het
perceel Asterweg 27-33

Geachte heer Stalker,

Op 22 december 2014 hebben wij van uw opdrachtgever een aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning voor het perceel Asterweg 27-33.

Het project betreft het gebruik van het terrein voor:

- de bouw van een hotel met bijbehorende voorzieningen,
- de bouw van een restaurant,
- de bouw van expositieruimten,
- de aanleg van een waterpartij/vijver,
- de aanleg van een voet- en fietspad
en
- de bouw van een brug over het water.

De bij de aanvraag gevoegde bescheiden zijn laatstelijk op 20 januari 2016 gewijzigd.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels".

Besluit

Wij besluiten hierbij, onder intrekking van het besluit van 25 september 2015, genummerd OLO-1560918/Z14-65349/67169, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor):

dat **geen verdere behandeling nodig** is van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels", voor zover deze activiteit betrekking heeft op:

- de bouw van een restaurant,
- de bouw van expositieruimten,



* Z O 2 1 3 B C 8 3 D 9 *

- de aanleg van een voet- en fietspad en
- de bouw van een brug over het water.

aan A.Pelt Beheer BV een omgevingsvergunning **te verlenen** voor de activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels", voor zover deze activiteit betrekking heeft op:

- de bouw van een hotel met bijbehorende voorzieningen en
- de aanleg van een waterpartij/vijver,

een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden zoals vermeld in de lijst met 'Bescheiden'.

Voorschriften

(Wabo, artikel 2.22, lid 2)

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden.

- Het hotel is op het noordelijke gedeelte van het terrein (kavel 52 in de Ruimtelijke Onderbouwing - zie bijlage) slechts toelaatbaar als er privaatrechtelijk overeenstemming is bereikt over de ruil van het zuidelijke deel van het terrein (kavel 67) met het noordelijke gedeelte van het terrein (kavel 52).
- Het totaal bruto vloeroppervlak van het hotel met bijbehorende voorzieningen en het restaurant mag niet meer dan respectievelijk 6000m² en 500m² bedragen.
- Het terrein mag voor autoverkeer alleen ontsloten worden vanaf de Asterweg. Aan de zijde van het voet- en fietspad is alleen een ontsluiting toegestaan ten behoeve van voetgangers en fietsers.
- De bouwhoogte is maximaal 30m.
- De gevels langs de Asterweg en langs het voet- en fietspad zijn over tenminste 2,5m hoogte transparant (plint heeft een open en uitnodigende uitstraling).
- De 29 op de situatietekening aangegeven parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.
- Laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden.
- Een eventueel benodigde transformatorruimte en andere objecten ten behoeve van energiesystemen, vuilafvoer en dergelijke moeten in het volume van het hoofdgebouw worden opgenomen.

Aanwijzingen

Wij wijzen u graag op een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

In de bijlage 'Aanwijzingen' is een en ander verwoord.

Toetsingsgronden

De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen in de Wabo en het Bor.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de bijlage 'Toetsresultaten'. Deze bijlage maakt deel uit van dit besluit.

Proces

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de uitgebreide procedure.

Op 29 januari 2015 is om aanvullende gegevens gevraagd, welke gegevens op 8 juni 2015 zijn ontvangen.

Op 30 september 2015 is een verzoek ingekomen om de verleende vergunning te wijzigen in die zin dat het brutovloeroppervlak van het hotel wordt vergroot door het vermelde maximum oppervlak alleen op het hotel betrekking te laten hebben.
De beslistermijn is niet verlengd.

Ter inzage legging en zienswijzen

Een ontwerp van de beslissing op uw aanvraag om een omgevingvergunning heeft vanaf 30 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
Tegen dit ontwerp zijn geen zienswijzen ingebracht.
Deze definitieve beschikking wijkt af van het ontwerp met betrekking tot het maximum brutovloeroppervlak voor het hotel.

Nadere informatie

Indien u over deze brief nadere informatie wenst, kunt u ons bereiken per telefoon of per e-mail (de contactgegevens staan boven in deze brief).

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens deze,




M.P. Rademaker
Teamleider
Afdeling Vergunningen/Team Bouw

Inwerkingtreding en beroep

(Wabo, artikel 6.1, lid 2, onder b en lid 3)

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om schorsing (voorlopige voorziening) is ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank; in dat geval treedt het besluit niet eerder in werking dan nadat op het verzoek om schorsing (voorlopige voorziening) is beslist.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd, tegen dit besluit een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank te Amsterdam. Het beroepschrift dient ten minste te bevatten de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht en de gronden van het beroep. Het beroepschrift dient (met een afschrift van het besluit waartegen beroep wordt gemaakt) te worden gezonden aan: rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hieraan zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Crisis- en herstelwet van toepassing

(Crisis- en herstelwet, artikel 1.1, lid 1, juncto bijlage I of II en artikel 5.1, lid 1, juncto Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet, artikel 11)

Deze vergunning heeft betrekking op een project waarop afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit brengt met zich mee dat alle beroepsgronden in het

beroepschrift dienen te worden opgenomen en dat deze gronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Voorlopige voorziening

Dit beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien beroep is ingesteld bij de rechtbank, kan aan de voorzieningenrechter van de rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek om voorlopige voorziening (met een afschrift van het besluit en het ingediende bezwaarschrift) dient te worden gezonden aan: rechtbank Amsterdam, Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hieraan zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Lijst met 'Bescheiden'

nummer/naam	omschrijving	datum	opmerkingen
	Toetsresultaten		
	Aanwijzingen		
OLO1560919\ Z14-65349	Aanvraagformulier	22-12-14	
Rapport van Riezen & Partners	Ruimtelijke onderbouwing familiehotel Aster	19-11-15	
Situatie tekening	Situatie tekening	20-01-16	

Bijlage 'Toetsresultaten'

De activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels"

(Wabo, artikel 2.1, lid 1, onder c)

Deze activiteit heeft betrekking op:

- het gebruik van gronden bestemd voor 'bedrijf' en 'verkeer-1' voor de bouw van een hotel met bijbehorende voorzieningen en
- het gebruik van gronden bestemd voor 'bedrijf' voor de aanleg van een waterpartij/vijver van 400 m².

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het bestemmingsplan "Buiksloterham" van kracht is. De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn daarin bestemd voor:

- 'bedrijf',
- 'verkeer-1'
- en
- 'water-1'

en nader aangeduid met:

- 'maximale floor-space-index (fsi)' = 1,
- 'specifieke vorm van verkeer – uitneembare brug'
- en
- 'maximum bouwhoogte' (30m).

Strijd met bestemmingsplan of beheersverordening

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a)

Deze activiteit heeft *geen* betrekking op:

- het gebruik van gronden bestemd voor 'bedrijf' voor de bouw van een restaurant nu dit gebruik is toegestaan op grond van artikel 3, lid 1, onder c (horeca IV),
- het gebruik van gronden bestemd voor 'bedrijf' voor de bouw van een expositieruimte nu dit gebruik is toegestaan op grond van artikel 3, lid 1, onder d (creatieve functies),
- het gebruik van gronden bestemd voor 'bedrijf' voor de aanleg van een voet- en fietspad, nu dit gebruik is toegestaan op grond van artikel 3, lid 1, onder h (infrastructurele voorzieningen),
- het gebruik van gronden bestemd voor 'water' voor de bouw van een brug, nu dit gebruik is toegestaan op grond van artikel 7, lid 1, onder f (bruggen).

Deze activiteit heeft *mogelijk* betrekking op het overschrijden van de maximaal toelaatbaar floor-space-index.

Uit de nu ingediende bescheiden is niet af te leiden of de maximaal toelaatbaar floor-space-index wordt overschreden omdat de exacte oppervlakte per (kadastraal) perceel (als bedoeld in het bestemmingsplan) nog niet bekend is.

Op het moment dat een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" wordt aangevraagd, kan wel worden bepaald of van overschrijding van de maximale floor-space-index sprake is.

Als de maximale floor-space-index wordt overschreden, kan, gelet op Bor, bijlage 2, artikel 4, lid 1 en/of lid 4, vergunning worden verleend met toepassing van Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2.

Deze activiteit heeft *wel* betrekking op het gebruik van gronden bestemd voor 'bedrijf' en 'verkeer-1' voor de bouw van een hotel met bijbehorende voorzieningen en het gebruik van gronden bestemd voor 'bedrijf' voor de aanleg van een waterpartij/vijver. Het gebruik van het terrein is in strijd met de volgende artikelen van de voorschriften in dit bestemmingsplan

1. artikel 11.1, aanhef en onder a (algemeen gebruiksartikel), juncto artikel 3, lid 1, ten aanzien van het gebruik van de gronden bestemd voor "bedrijf" voor de bouw van een hotel met bijbehorende voorzieningen.
De gronden mogen worden gebruikt voor bedrijven, kantoren, horeca I, III en IV, creatieve functies, wegen ten behoeve van de ontsluiting van gebouwen, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en infrastructurele voorzieningen. Het gebruik van deze gronden voor de bouw van een hotel met bijbehorende voorzieningen is dan ook niet toegestaan;
2. artikel 11.1, aanhef en onder a, (algemeen gebruiksartikel), juncto artikel 6, lid 1, ten aanzien van het gebruik van de gronden bestemd voor "verkeer-1" voor de bouw van een hotel met bijbehorende voorzieningen.
De gronden mogen worden gebruikt voor wegen, pleinen groenvoorzieningen, water, straatmeubilair, waterstaatkundige werken, bruggen, infrastructurele voorzieningen, laden en lossen. Het gebruik van deze gronden voor de bouw van een hotel met bijbehorende voorzieningen is dan ook niet toegestaan;
3. artikel 11.1, aanhef en onder a (algemeen gebruiksartikel), juncto artikel 3, lid 1, ten aanzien van het gebruik voor de gronden bestemd voor "bedrijf" voor de aanleg van een waterpartij/vijver.
De gronden mogen worden gebruikt voor bedrijven, kantoren, horeca I, III en IV, creatieve functies, wegen ten behoeve van de ontsluiting van gebouwen, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en infrastructurele voorzieningen. Het gebruik van deze gronden voor de aanleg van een waterpartij/vijver is dan ook niet toegestaan.

Voor de vergunningplichtige onderdelen geldt:

Projectbesluit

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3)

Ruimtelijke onderbouwing

In een Ruimtelijke Onderbouwing (zie bijlage) heeft de aanvrager gemotiveerd waarom de onderhavige activiteit op deze locatie ruimtelijk toelaatbaar is.

Met betrekking tot die motivering merken wij evenwel het volgende op:

- 1- in de tekst op pagina 15 onder "verkeer en parkeren" staat in de 3^e alinea, regel 2 de zin "uitgangspunt daarbij is dat het parkeren *waar mogelijk* op eigen terrein wordt opgelost". Dit is niet correct. Het parkeren *moet in principe* op eigen terrein worden opgelost. Dubbelgebruik van het parkeerterrein bij Bouwmaat is in dit geval aanvaardbaar omdat het hotel wordt gerealiseerd op gronden die in eigendom zijn van dezelfde rechtspersoon als de gronden waar de Bouwmaat is gerealiseerd.
- 2- In de tekst op bladzijde 25, punt 6.3, staat in 5^e regel de zin "ten behoeve van bouw van het hotel vindt een grondruil plaats waarbij de oppervlakteverhoudingen in eigendom

zullen wijzigen". Dit is niet correct. Bij de grondruil zullen de oppervlakteverhoudingen *niet* wijzigen.

Vooroverleg

De directeur-generaal Ruimte heeft bij brief van 9 december 2011 laten weten dat vooroverleg met de rijksdiensten (Rijkswaterstaat, Ministerie van Defensie en/of Ministerie EL&I) alleen nodig is als er sprake is van belangen die van invloed kunnen zijn op de directe belangen waarvoor die diensten verantwoordelijk zijn, zodat deze instantie niet bij het vooroverleg is betrokken.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland heeft bij brief van 19 oktober 2012 laten weten geen vooroverleg nodig te achten in een geval als het onderhavige, zodat deze instantie niet bij het vooroverleg is betrokken.

Milieueffectrapport

(Wet milieubeheer, artikel 7.2, lid 1, onder a, juncto Besluit milieueffectrapportage, artikel 2, leden 2 en 5 en onderdeel D in de bijlage)

Gelet op het bepaalde in dit besluit is geen milieueffectrapport opgesteld.

Nu de omvang van het project gering is, er geen sprake is van cumulatie met andere projecten en vergelijkbare functies op deze locatie zijn toegestaan, zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet te verwachten.

Goede ruimtelijke ordening

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening, zodat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Exploitatieplan

Doordat de kosten worden verhaald op grond van het bestaande exploitatieplan, is het verhaal van de kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12, lid 2, aanhef en onder a van de Wet ruimtelijke ordening hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Verklaring van geen bedenkingen

Gelet op het bepaalde in Wabo, artikel 2.27, lid 1, Bor, artikel 6.5, leden 1 en 3 en het besluit van de gemeenteraad van 8 september 2010, is in het onderhavige geval geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Strijd met exploitatieplan

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder b)

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het exploitatieplan van "Buiksloterham" van kracht is.

Het gebruik van het gebouw of terrein is niet in strijd dit exploitatieplan.

Strijd met regels krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder c)

De activiteit vindt plaats in een gebied waar de provinciale verordening 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie' van kracht is; deze verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. De verordening bevat geen regels als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening van kracht is; deze maatregel is op 30 december 2011 in werking getreden. De maatregel bevat geen regels als bedoeld in artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Strijd met voorbereidingsbesluit

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder d)

De activiteit vindt plaats in een gebied waar geen voorbereidingsbesluit van kracht is.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels voor de ruimtelijke ordening' kan worden verleend .

Bijlage 'Aanwijzingen'

Omgevingsvergunning voor andere activiteiten

Met betrekking tot dit project zijn ook andere omgevingsvergunningen nodig: het oprichten van gebouwen, respectievelijk het gebruik van het hotel is pas toegestaan nadat een omgevingsvergunning is verkregen voor respectievelijk de activiteiten "bouwen" en "brandveilig gebruik van bouwwerken".

Een omgevingsvergunning kunt u aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Watervergunning

Als u grondwater onttrekt of direct wil lozen op het oppervlakte water of gaat bouwen op of graven in een waterkering heeft u hiervoor een vergunning nodig of moet u een melding doen op grond van de Waterwet of de Keur (waterschapsverordening) van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Waternet, team Vergunningen, Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam, of per e-mail: grondwater@waternet.nl.

Exploitatievergunning en/of vergunning op grond van de Drank- en Horecawet

Indien het gebouw een horecagelegenheid betreft of er alcoholhoudende dranken worden geschonken kan hiervoor een exploitatievergunning op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening en/of een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet nodig zijn. Deze vergunning(en) moet u apart aanvragen. Voor meer informatie kunt u terecht bij het Servicecentrum van de afdeling Vergunningen.