

POSTBUS 922 1000 AX AMSTERDAM

Pronorm

Postbus 92392

1090 AJ AMSTERDAM

Omgevingsdienst NZKG
locatie Amsterdam

Bezoekadres
Cruquiusweg 5
1019 AT Amsterdam

Postbus 922
1000 AX Amsterdam

020 254 3600

amsterdam@odnzk.nl
www.odnzk.nl

GEMEENTE AMSTERDAM
Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Omgevingsvergunning eerste fase

Gezien de aanvraag, ingekomen d.d. 15 augustus 2012 om vergunning eerste fase voor het planologisch strijdig gebruiken als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Besluiten:

- met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo in samenhang met artikel 17, lid 17.1, van de voorschriften van het bestemmingsplan "Amstel III" af te wijken van de voorschriften van dit bestemmingsplan;
- met toepassing van artikel 2.5, van de Wabo een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het planologisch strijdig gebruiken van de gronden voor het oprichten van een gebouw op een terrein gelegen aan de Hoogoorddreef 3, met bestemming daarvan tot hotel, conferentiezalen bestaande uit 2 vergaderzalen van elk 50 personen en 4 vergaderzalen van elk 8 personen, restaurant, bar met bijbehorende techniekruimten.

De overwegingen bij dit besluit zijn hierna opgenomen. Wij hebben aan deze omgevingsvergunning voorschriften verbonden, die eveneens hierna zijn opgenomen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,
voor deze,



mevrouw A.A. Diamandidis
teamhoofd van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Uw contactpersoon

A. Hoekema

Contactgegevens

020 254 36 00
a.hoekema@dmb.amsterdam.nl

Verzenddatum

1 FEB. 2013

Kenmerk

HZ-wabo-2012-012308

Olo; 594523

Uw kenmerk

Bijlage

Bijlagen

1. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Hotel Atlas ArenA Amsterdam, augustus 2011;
2. 'Verkeersstudie Atlas Arena', Goudappel Coffeng, 17 januari 2012;
3. 'Verkeersgeneratie hotel', Goudappel Coffeng, 19 januari 2012 ;
4. Rapport 'Ruimtelijke plannen en luchtkwaliteit in Amstel III' d.d. 18 augustus 2009 (kenmerk ASD083/Bkr/\$\$\$);
5. Notitie 'Groepsrisico Hotel Atlas Arena', projectnummer 112024, AVIV 6 mei 2011;
6. Rapport 'Externe veiligheid spoor Amstel - Abcoude', rapportnummer 071197, uit 2008;
7. Rapport Brandweer Amsterdam Amstelland 'Advies Externe Veiligheid Hotel Atlas', referentie: DIV2011/1822, datum: 25 juli 2011;
8. Rapport bodemkwaliteit 'Eindsituatie-, verkennend en aanvullend (water)bodemonderzoek Hoogoorddreef 3 (Atlas ArenA) te Amsterdam Zuidoost' gedateerd 29 augustus 2011;
9. Variantenanalyse en optimalisatie duikers Atlashotel (definitief) IBA, 23 mei 2011;
10. Akkoord Waternet waterparagraaf ruimtelijke onderbouwing Wabo projectbesluit hotel Atlas ArenA, per emailbericht van 23 januari 2012, in antwoord op emailbericht met voorstel aanvrager van 18 januari 2012 ;
11. Quick scan, Natuurtoets hotel Atlas ArenA, DRO, A. Brouwer, 22 juli 2011
12. 'Archeologisch Bureauonderzoek Plangebied Amstel III Stadsdeel Zuidoost', BO 08-167, Amsterdam 2008;
13. Begeleidend schrijven BMA, d.d. 5 januari 2009 Bevestiging actualiteit van onderzoek 2008 bij emailbericht BMA van 25 januari 2011;
14. Eén ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 oktober 2012.
15. Aanvraagformulier.

De omgevingsvergunning eerste fase kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.5, lid 5, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (zie: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779>).

Beroepsclausule

De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van Bijlage 1 en hoofdstuk 1, afdeling 2, van de Crisis- en Herstelwet, binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het indienen van beroep schort de werking van dit besluit niet op.

Als onverwijlde spoed dat vereist kan gelijktijdig om een voorlopige voorziening worden verzocht bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Inwerkingtreding beschikking

Deze beschikking treedt op grond van artikel 6.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag dat de omgevingsvergunning tweede fase voor dit project in werking treedt.

De voorbereidingsprocedure

Wij hebben de aanvraag op 15 augustus 2012 ontvangen.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is op 1 november 2012 gepubliceerd en heeft daarna zes weken ter inzage gelegen tot en met 13 december 2012.

Gelet op de ruimtelijke impact van het project, heeft er maatschappelijk vooroverleg plaatsgevonden. Het overleg met de instanties heeft gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerp plaatsgevonden.

De aanvraag is gelegen in een gebied waarbij een herstructurering van een werkgebied plaatsvindt. Ingevolge Bijlage 1 van de Crisis- en Herstelwet is hoofdstuk 1, afdeling 2, van de Crisis- en Herstelwet derhalve van toepassing.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De beoordeling van de aanvraag als bedoeld in § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het project kent verschillende beoordelingsaspecten. Voor elk aspect is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de afzonderlijke beoordelingsaspecten is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Toets aan de aanvraag aan de planologische voorschriften

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan "Amstel III" geldt. De gronden waarop het project is gesitueerd zijn aangewezen voor de bestemmingen Bedrijfsgebouwen (C28), Kantoorgebouwen (A9), Openbaar Groen en Water.

Krachtens artikel 5, "Bedrijfsgebouwen" (C28) van de planregels zijn de gronden bestemd voor gebouwen, bevattende ruimten voor bedrijven, met inbegrip van bergingen en andere nevenruimten, parkeervoorzieningen, alsmede voor erven en tuinen, verkeersareaal en parkeergelegenheid.

Krachtens artikel 3, "Kantoorgebouwen" A9 van de planregels zijn de gronden bestemd voor gebouwen, bevattende kantoorruimten, parkeervoorzieningen, met inbegrip van bergingen en andere nevenruimten, alsmede voor erven en tuinen, verkeersareaal en parkeergelegenheid.

Krachtens artikel 13, "Openbaar groen" van de planregels zijn de gronden aangewezen voor openbaar groen, met inbegrip van daarbij behorende voet- en fietspaden en waterlopen.

Krachtens artikel 14, "Water" van de planregels zijn de gronden aangewezen voor waterhuishoudkundige doeleinden, sierwater en waterpartijen.

Het te bouwen hotel valt in de bestemmingen Kantoorgebouwen en Water. De nieuwbouw heeft, inclusief voorzieningen op het dak, een hoogte van 45,40 meter en een grondoppervlakte van 1250m². Het totale metrage is bruto 8.900m². Het hotel wijkt qua maatvoering en functie af van het vigerend

bestemmingsplan en is **in strijd** met de plankaart en bijbehorende bebouwingsvoorschriften van het vigerend bestemmingsplan omdat het te bouwen hotel:

- Geen kantoorgebouw is volgens artikel 3 “Kantoorgebouwen” A9. Bijgevolg is een hotel in strijd met planregels voor Kantoorgebouwen” A9 volgens welke de gronden bestemd voor gebouwen, bevattende kantoorruimten, parkeervoorzieningen, met inbegrip van bergingen en andere nevenruimten, alsmede voor erven en tuinen, verkeersareaal en parkeergelegenheid.
- Geen “Openbaar groen” is volgens artikel 13. Bijgevolg is het hotel in strijd met planregels voor openbaar groen, met inbegrip van daarbij behorende voet- en fietspaden en waterlopen.
- Geen “Water” is volgens artikel 14. Bijgevolg is het hotel in strijd met de planregels voor waterhuishoudkundige doeleinden, sierwater en waterpartijen.

Het geldende bestemmingsplan geeft geen mogelijkheid om af te wijken van bij het bestemmingsplan behorende regels (binnenplannen). Evenmin kan worden volstaan met een afwijking van het bestemmingsplan door middel van toepassing van de zogenaamde ‘kruimelgevallenregeling als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan het project kan medewerking worden verleend door een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, ten 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (de uitgebreide procedure).

Afwijken van het bestemmingsplan

In afwijking van het bestemmingsplan kan de vergunning die betrekking heeft op de activiteit worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

Ten aanzien van onze motivatie om het strijdig gebruik toe te staan, verwijzen we naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing. Bijlage 14.

Voor het desbetreffende gebied geldt het voorbereidingsbesluit Amstel III en is bij besluit van 23 mei 2012, in werking getreden m.i.v. 21 juni 2012 gedurende een jaar. Er geldt een aanhoudingsplicht krachtens artikel 3.3 Wabo.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 16 februari 2010 hebben gedeputeerde Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld, die op 22 juni door provinciale Staten is goedgekeurd.

De onderhavige projectlocatie aan de Hoogoorddreef in het gebied ArenAPoort West te Amsterdam Zuidoost maakt deel uit van het als ‘Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen’ aangeduid gebied. De locatie ligt nabij Het OV knooppunt Station Amsterdam Bijlmer ArenA, waarin verdere stedelijke verdichting met wonen en stedelijke functies wordt voorgestaan.

Welstand

De aanvraag is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand omdat het uitsluitende een wijziging van gebruik betreft.

Overige voorschriften en aanwijzingen

Omgevingsvergunning tweede fase

Voor het project is een omgevingsvergunning tweede fase vereist.

Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken in de gevallen genoemd in artikel 2.5, lid 5, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning eerste fase laat rechten van derden onverlet.

Gebruiksvergunning

Voor het gebruik van het gebouw kan krachtens artikel 2.1, lid 1, sub d, juncto artikel 2.2, lid 1, sub a, van het Besluit omgevingsrecht een vergunning voor brandveilig gebruik (gebruiksvergunning) vereist zijn. Deze vergunning kunt u voorafgaand aan de ingebruikneming van het gebouw indienen bij stadsdeel Zuidoost. Deze aanvraag kunt u digitaal doen via www.omgevingsloket.nl

Erfpacht

De omgevingsvergunning eerste fase 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.

Meer Vergunningen

Wij maken u er op attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning eerste fase, er mogelijk nog meer vergunningen en / of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.