

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

www.odnzkg.nl

SCI Student Experience Real Estate I C.V.
Herikerbergweg 238
1101 CM Amsterdam

Betreft: 1^e fase Omgevingsvergunning

Zaaknummer
4978667

Datum aanvraag: 21 juli 2017

Locatie: K9486 (Moermanskkade) te Amsterdam

Onderwerp: aanvraag 1e fase omgevingsvergunning voor een studentenhotel

Aanvraagnummer: OLO-3108109

Documentnummer
12058090

Datum
19 september 2018

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, waarbij een 1^e fase omgevingsvergunning is verleend voor een extended-stay hotel op de locatie K9486 (Moermanskkade) te Amsterdam. Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Omgevingsdienst NZKG).

In het besluit motiveren wij waarom de vergunning verleend is. Het besluit is als volgt opgebouwd:

- A – Onderwerp
- B – Procedurele aspecten
- C – Inhoudelijke beoordeling
- D – Besluit
- E – Bijlagen

Aan het einde van het besluit staat op welke wijze u beroep kunt instellen.

Een kennisgeving van het besluit wordt gepubliceerd op de website www.odnzkg.nl, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 21 juli 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van SCI Student Experience Real Estate I C.V. voor een 1e fase omgevingsvergunning voor een extended-stay hotel op de locatie K9486 (Moermanskade) te Amsterdam.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteiten:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Het besluit op uw aanvraag van 21 juli 2017 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

- Op 9 augustus 2017 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens. De aanvullende gegevens hebben wij op 21 september 2017 ontvangen.
De proceduretermijn is hierdoor opgeschort met 28 dagen.
- Op 28 februari 2018 is de beslistermijn met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), opgeschort tot 4 september 2018.

Milieueffectrapport

In artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer in samenhang gelezen met onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn activiteiten aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij zodanig belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben dat een milieueffectrapport (hierna: MER) moet worden opgesteld.

De voorgenomen activiteit wordt genoemd in categorie 11.2 van onderdeel D, zodat wij als bevoegd gezag op grond van artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer een m.e.r.-beoordelingsbesluit moeten nemen. Hierbij dienen wij rekening te houden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling aangegeven criteria.

Op 28 mei 2018 is een m.e.r.-beoordelingsnotitie overgelegd. Met inachtneming van de notitie zijn wij van mening, dat vooruitlopend op de omgevingsvergunning geen MER hoeft te worden opgesteld. Dit besluit met kenmerk 8423199 hebben wij op 9 juli 2018 genomen. Een afschrift van dit besluit is bij de aanvraag gevoegd.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Deze omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Op 30 juli 2018 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de websites: www.odnzk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Stadhaven Minerva' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf – 1' en 'Gebiedsaanduiding geluidzone – industrie 2'. De voor Bedrijf -1 aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 3 bestemd voor:

- Bedrijven die vallen in categorie 1, 2 en 3.1 van de van de bestemmingsplanregels deel uitmakende Staat van Inrichtingen
- Creatieve functies die vallen onder de van de bestemmingsplanregels deel uitmakende Lijst van creatieve functies
- Bedrijfswoningen
- Horeca 4.

Het project ligt tevens in een gebied waar het bestemmingsplan 'Aanpassing geluidszones Westpoort en Hoogtij' geldt. Het bouwplan is in overeenstemming met dit bestemmingsplan.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 3, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Stadhaven Minerva'. Een extended-stay hotel past niet binnen de bestemmingsomschrijving. Ook is sprake van een overschrijding van de maximale bouwhoogte van 21,5 meter. Het hoogste punt van het gebouw bevindt zich op een hoogte van 31,8 meter.

Afwijken bestemmingsplan

In artikel 2.12 lid 1 van de Wabo zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan:

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het is mogelijk om van artikel 3 van het bestemmingsplan Stadhaven Minerva af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo). Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij besluiten af te wijken van artikel 3, van de bepalingen van het bestemmingsplan Stadhaven Minerva. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De volgende punten zijn hierbij van belang:

Het initiatief behelst een studentenhotel van ca. 540 kamers met voorzieningen voor huisvesting van (voornamelijk) buitenlandse studenten die minder dan een jaar in de stad verblijven. Deze vorm van extended stay valt vanwege de relatief korte verblijfsduur nog binnen de definitie van logies en kan daarom ook in een gebied met een hogere geluidsbelasting worden gerealiseerd. Het studentenhotel biedt net als reguliere hotels volledig gemeubileerde kamers met een breed aanbod aan service zoals schoonmaak, fitness, studieruimten en andere gezamenlijke voorzieningen. In de begane grond zijn ook voorzieningen open voor het publiek, zoals het restaurant.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Stadhaven Minerva. De functie van studentenhotel past niet in de bestemming en het gebouw overschrijdt de maximale bouwhoogte (30 i.p.v. 21,5 meter).

Ontwikkelstrategie Haven-Stad

In december 2017 is de Ontwikkelstrategie Haven-Stad vastgesteld. In deze strategie is voor de Minervahaven een toekomstbeeld geschetst waarin het gebied verdicht wordt en op de langere termijn ook een gemengd stedelijk milieu mogelijk wordt. Na 2029 zal in het gebied ook gewoond kunnen worden. Initiatieven die in de komende 10 jaar in het gebied worden ontwikkeld moeten passen in deze strategie. Het studentenhotel past bij deze strategie omdat het leidt tot verdichting op de locatie en ook zal passen in de gewenste functiemix na 2029.

Overschrijding bouwhoogte

In de Minervahaven zijn reeds gebouwen van boven de 30 meter gerealiseerd. De locatie van het studentenhotel is echter binnen het huidige hoogbouwkader niet geschikt voor bebouwing boven de 30 meter. Daarom is in overleg met de initiatiefnemer het plan gewijzigd zodat het, behoudens enkel ondergeschikte gebouwdelen zoals dakrand en technische ruimten, niet hoger is dan 30 meter.

Het gebouw is aan de zijde van het water (Minervahaven) lager om aan te sluiten op de andere bebouwing in deze strook. Het volume loopt op naar de zijde aan de Archangelkade. Hierdoor hebben veel van de kamers een (al dan niet gezamenlijk) dakterras en wordt zo optimaal gebruik gemaakt van het daklandschap van het gebouw.

Overnachtingenbeleid

In december 2016 is voor dit plan reeds een positief advies gegeven op basis van het toen vigerende hotelbeleid. De aanvraag voor het plan is echter later gedaan onder het regime van het Overnachtingenbeleid. In het Overnachtingenbeleid is een algehele hotelstop voor de stad opgenomen met enkele uitzonderingsgebieden.

Dit initiatief is gericht op internationale studenten en niet op toeristen. Het project doet daarom geen afbreuk aan de doelstelling van het Overnachtingenbeleid om de drukte in de stad terug te dringen. Het initiatief valt, gezien het eerdere advies en de reeds gemaakte afspraken met het Havenbedrijf, onder de overgangsbepalingen van het Overnachtingenbeleid. Lopende initiatieven waar reeds erfpachtaanbiedingen voor gedaan zijn en waar reeds uit hoofde van het bestuur toezeggingen aan gedaan zijn kunnen daarbinnen toch doorgang vinden.

Parkeren

Voor het project is een raming van de parkeerbehoefte gemaakt op basis van de norm voor hotelkamers in sterk stedelijk gebied en de voorgestelde horeca. In het gebouw worden 61 parkeerplaatsen voor de auto gerealiseerd en ook een ruimte fietsenberging. Op deze wijze wordt voldaan aan de normen voor Auto, fiets & Brommer zoals deze nu gelden.

Binnen het gebied van Haven-Stad wordt aangestuurd op het reduceren van het autogebruik. Voor ontwikkelingen in het gebied zal daarom gewerkt gaan worden met een maximum parkeernorm voor de auto van 0,2 pp per woning. Dat laat zich vertalen naar 1 parkeerplaats per 400-600 m² bvo. Het plan voldoet ook aan die normstelling.

Voor de overige aspecten wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

WVB

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het project past binnen deze categorieën van gevallen. Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

Kostenverhaal

Het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wro is voor deze aanvraag anderszins verzekerd.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken van artikel 3, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Stadhaven Minerva';
- De aangevraagde omgevingsvergunning 1^e fase te verlenen.

Inwerkingtreding besluit

De beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase treden ingevolge artikel 6.3 van de Wabo op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van de artikelen 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

Hoogachtend,

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

voor deze,

de teammanager Vergunningverlening
portefeuille Bouw

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/mozard/toon/digitalewerkwijze>

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u beroep instelt.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kunt u kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

E. BIJLAGEN

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Gegevens en bescheiden
De documenten die onlosmakelijk verbonden zijn aan deze beschikking kunt u terugvinden via de link welke onderaan de begeleidende mail staat. U dient zo spoedig mogelijk deze documenten te downloaden of een overzicht hiervan veilig te stellen voor uw eigen administratie.
- Nadere aanwijzingen.

Nadere aanwijzingen/informatie

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Intrekking en overschrijving

Intrekking

Er zijn verschillende redenen waarom een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken:

- als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning;
- op verzoek van de vergunninghouder;
- als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is;
- op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo);

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders de vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het bevoegd gezag worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Daarbij moet u de volgende gegevens aanleveren:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.