

Bezoekadres
Weesperplein 4
Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Dienst Milieu en Bouwtoezicht

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

Bouw- en Woningtoezicht

Retouradres: Postbus 922, 1000 AX Amsterdam

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

ons kenmerk	T01/1164 2009
onderwerp	Reguliere bouwvergunning
adres	Meibergdreef
behandeld door	De heer A. Hoekema
telefoonnummer	020-5206381
buitendienstinspecteur	De heer H. van Wijk
telefoonnummer	020-5513402
datum	

Geachte heer Caransa,

AANVRAAG

Op 30 oktober 2009 ontvingen we een aanvraag om reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een gebouw met overdekte parkeerplaatsen op een terrein gelegen aan de Meibergdreef, met bestemming daarvan tot hotel.

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 aanhouding zoals bedoeld in artikel 50, lid 1, van de *Woningwet* te doorbreken;
- reguliere bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van het bouwplan, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:
 - tekeningenboekje, gemerkt 1;
 - drieëndertig installatietekening, gemerkt 2 t/m 34;
 - toetsing brandveiligheid bouwbesluit, gemerkt 35;
 - energie presentatie coëfficiënt berekening, gemerkt 36;
 - ruimtelijke onderbouwing, gemerkt 37.

- Wij gaan akkoord met de constructie op hoofdlijnen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:
 - overzicht constructie op hoofdlijnen, gemerkt 38;
 - constructieve berekeningen, gemerkt 39;
 - constructieve tekeningenboekje, gemerkt 40;
 - constructieve tekeningen, gemerkt 41.

Daarbij gelden de aan dit besluit verbonden voorwaarden.

VOORWAARDEN

- De bij deze vergunning gevoegde uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen moeten in acht worden genomen.
- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de afdeling Vergunningen & Vastgoed van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht in en op de stukken in rood aangebrachte wijzigingen en aanwijzingen.
- **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;
 - de toe te passen (brandveiligheids)installaties;
 - 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
 - een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein met de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen;

Aan ons besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Het bouwplan is gesitueerd in een gebied, waarvoor bestemmingsplan "Amstel III" geldt, waarbij de gronden zijn aangewezen voor "Bedrijfsgebouwen (D1)", "Openbaar Groen" en "Verkeersareaal". Het bouwplan is niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan vanwege strijdigheid met de bestemmingen

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, genaamd T01/1164 DMB 2009, d.d. 30 oktober 2009, die een basis vormt voor het nemen van het projectbesluit.

Het ontwerpbesluit van het projectbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn **wel/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.

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

Voordat wij de aanvraag ontvingen is voor het gebied voorbereidingsbesluit "Amstel III" in werking getreden. De bouwvergunning kan worden verleend in afwijking van artikel 50, lid 1 van de *Woningwet*, het een bouwwerk betreft ten aanzien waarvan artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42 van de *Wet ruimtelijke ordening* wordt toegepast. De aanhouding zoals bedoeld in artikel 50, lid 1 van de *Woningwet* kan daarom worden doorbroken.

Volgens planning zal binnen drie jaar dit projectbesluit ingepast worden in het voor te bereiden bestemmingsplan "Amstel III".

Conclusie

Onze conclusie luidt dat de aangevraagde vergunning kan worden verleend. Na de beroepsclausule vindt u de uitvoeringsvoorschriften, de nadere aanwijzingen en INDIEN VAN TOEPASSING *de reactie op de zienswijzen*. Ook deze stukken maken deel uit van deze beschikking.

Ter informatie delen wij u mee dat het projectbesluit in werking treedt met ingang van de zevende week na de dag waarop zij bekend is gemaakt. 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

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u (op grond van de *Algemene wet bestuursrecht*) binnen zes weken na de verzenddatum daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank van Amsterdam, sector bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. U moet dan wel uw zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend, of goede redenen hebben om dat niet te hebben gedaan. Beroepschriften moeten zijn ondertekend en minstens bevatten: uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep is gericht, en de gronden van uw beroep. U moet een kopie van dit besluit meesturen.

In spoedeisende gevallen kunt u een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van deze rechtbank. Een voorlopige voorziening kan bijvoorbeeld zijn dat de rechter het besluit tijdelijk ongedaan maakt. 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, in elk geval over:
 - de start van de werkzaamheden;
 - het namens ons aangeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen;
 - het storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk;
 - het uitvoeren van constructies;
 - het leveren van resultaten van beproevingen van materialen en constructies;
 - het uitvoeren van voorzieningen waardoor geluidsoverlast voor omwonenden of overigens voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;
 - de ontheffing voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden, te weten op maandag t/m vrijdag voor 07.00 en na 19.00 uur en op zaterdag en zondag (zo'n ontheffing wordt slechts in enkele gevallen verleend);
 - het melden van de voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot in gebruikneming.
- Zonder toestemming van of goedkeuring door bovengenoemde buitendienstinspecteur mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet steeds iemand bereikbaar zijn die de Nederlandse taal spreekt.
- Bij de uitvoering van het bouwplan moet worden voldaan aan de voorschriften van de het *Bouwbesluit 2003*, de *Bouwverordening Amsterdam 2003* en de krachtens dit besluit c.q. verordening vastgestelde nadere regelen.
- Rekening moet worden gehouden met de straathoogten, zoals deze door de Sector Beheer en Milieu van stadsdeel Zuidoost aan belanghebbende worden verstrekt.
- De vergunninghouder moet zich tijdig in verbinding stellen met de betrokken diensten en bedrijven in verband met de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein.
- Uiterlijk een week voordat met graafwerkzaamheden wordt begonnen, moet de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, afdeling Milieu en Bodem(Postbus 922, 1000 AX Amsterdam, telefoon 020-5513888) daarvan in kennis worden gesteld.
- Er moeten voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat tijdens de uitvoering en na het gereedkomen van de bouw bestratingszand, aanwezig onder de openbare weg, onder het bouwwerk kan wegvloeien en verzakking van de openbare weg wordt veroorzaakt.
- De aansluitvoorschriften die aan de belanghebbende worden verstrekt door Waternet (Postbus 94370 1090 GJ Amsterdam, telefoon 0900-9394) moeten in acht worden genomen of worden uitgevoerd.
- Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gepleegd met het energiebedrijf, Waternet en het telecombedrijf.

NADERE AANWIJZINGEN

- Wij kunnen de bouwvergunning intrekken in de gevallen genoemd in artikel 59 van de *Woningwet*.
- U krijgt automatisch naar aanleiding van dit besluit huisnummers toegekend. Indien u meerdere huisnummers wenst kunt u zich **zes maanden voor de oplevering** van het project schriftelijk wenden tot de afdeling Vergunningen & Vastgoed van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. U moet daarbij aangeven hoeveel huisnummers u voor het project toegekend wilt krijgen en voor welke delen van het project.

- Voor uitvoering van de werkzaamheden dan wel gebruik van het bouwwerk zijn (mogelijk) de volgende aanvullende vergunningen nodig, welke u kunt aanvragen bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, afdeling Vergunningen & Vastgoed, Weesperplein 4 te Amsterdam (Postbus 922, 1000 AX Amsterdam, telefoon 020-5513420). De aanvraagformulieren om vergunning en nadere informatie hieromtrent kunt u vinden op www.dmb.amsterdam.nl.
 - Garagevergunning: voor het plaatsen van motorvoertuigen in het gebouw of op een daartoe behorend niet-openbaar terrein is een garagevergunning verplicht.
 - Kapvergunning: om een gebouw of een deel van een gebouw te kunnen realiseren, zullen bomen en/of struiken gekapt moeten worden. Voor deze kap is een kapvergunning ingevolge de *Bomenverordening* verplicht.
 - Horecavergeving: voor ingebruikname van uw bouwplan is een vergunning krachtens artikel 3 van de *Drank- en Horecawet* verplicht.
 - Exploatievergunning: voor onderhavig bouwplan is een exploitatievergunning verplicht krachtens artikel 3.8 van de *Algemeen Plaatselijke Verordening 2008*.
 - Terrasvergunning: voor ingebruikname van uw bouwplan is een vergunning krachtens artikel 3.17 *Algemeen Plaatselijke Verordening 2008* verplicht.
 - Gebruiksvergunning of gebruiksmelding: voorafgaand aan de ingebruikneming van het bouwwerk dient u over een gebruiksvergunning/gebruiksmelding krachtens het *Besluit brandveilig gebruik bouwwerken* te beschikken/te doen.
 - Milieuvergunning of milieumelding: voor onderhavig gebruik van uw bouwplan kan een vergunning (of een melding) ingevolge de *Wet Milieubeheer* nodig zijn. U kunt daarover contact opnemen met de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, afdeling Milieu en Bodem (Postbus 922, 1000 AX Amsterdam, telefoon 020-5513888)
- Wij maken u er op attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze bouwvergunning, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.
- Het verlenen van bouwvergunning laat rechten van derden onverlet.

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.