Gemeente Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
[redacted]
centrum.amsterdam.nl

Datum **18 maart 2015**
Ons kenmerk BWT 1512283
Behandeld door [redacted]

GEMEENTE AMSTERDAM
Het algemeen bestuur van het stadsdeel Centrum

Omgevingsvergunning

Besluit:

- Een omgevingsvergunning te verlenen aan Amistad Hotel vof, namens deze ingediend door [redacted] voor het intern uitbreiden van het hotel met één hotelkamer en het brandveilig gebruiken van het gebouw Kerkstraat 42;
- Af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad;

Aan het einde van de vergunning zijn voorwaarden en/of voorschriften vermeld. Het is belangrijk dat u deze voorwaarden en voorschriften ook goed leest, ze zijn een belangrijk deel van uw omgevingsvergunning. In de vergunning staat ook de inwerkingtreding van deze vergunning vernoemd, belangrijk is dat u deze inwerkingtreding ook aanhoud, hierbij dient u tevens rekening te houden met de beroep.

Met vriendelijke groet,
het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum,
namens hen,

[redacted]
medewerker Vergunningen

Een ieder kan op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de datum van deze brief een beroepschrift indienen bij de rechtbank op dit besluit.

U stuurt uw beroepschrift naar:
Rechtbank Amsterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

U moet wel een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend of gegronde redenen hebben omdat 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 dient een kopie van dit besluit mee te zenden.

Beroepschriften kunnen ook digitaal worden ingediend. Dan kan via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Wij verwijzen u naar de publicatie Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid. Daar kunt u informatie vinden over hoe u beroep kunt indienen tegen een beslissing van de overheid. Zie http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/publicaties-pb51/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid.html

De beoordeling van de aanvraag

Procedure

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende stappen doorlopen:
- procedure op "uitgebreid" bepaald;
- volledigheid getoetst;
- beoordeling door adviseurs;
- beoordeeld op wet & regelgeving;
- verzoek om aangepast plan;
- ontwerpbeschikking ter inzage gelegd;
- vergunning verleend.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:
- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- het gebruik van gronden of bouwwerk in strijd planologische regeling (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo;
- het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op brandveiligheid (artikel 2.1, lid 1, onder d Wabo).

Termijnen

Op 28 oktober 2014 hebben we de aanvraag ontvangen.

Op 27 november 2014 is er een verzoek gedaan om een plan aanpassing. Dit aangepaste plan is op 11 december 2014 ontvangen.

Planologische toets

Toets aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad. De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor "Gemengd 1.5" en "Tuin-1".

De aanvraag is daarmee niet in overeenstemming. Er is strijd met artikel 26, omdat de achteruitbouw op de begane grond is gelegen op de bestemming "Tuin-1". De voor "Tuin-1" gelegen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven.

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Afwijkingen van de vigerende planologische regeling

Het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwwerkzaamheden (artikel 4, lid 9 Bijlage II Bor)

Buitenplanse afwijking
De aanvraag valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo) voor het gebruiken van bouwwerken al dan niet in samenhang met inpandige bouwwerkzaamheden.

Wij zijn bereid om mee te werken aan deze afwijking van het bestemmingsplan, onder voorwaarde dat de buitenruimte aan de achterzijde niet mag worden gebruikt ten behoeve van de hotelkamer. Het bedrijfsmatig gebruik van de tuinen is niet toegestaan.

Beoordeling aan redelijke eisen van welstand

Toetsing welstand

De aanvraag is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand omdat het hier een interne wijziging/verbouwing betreft waarbij het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet wijzigt.

Beoordeling beschermd stadsgezicht

Toetsing beschermd stadsgezicht

Een beschermd stadsgezicht is een stedelijk gebied dat volgens het rijk van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de onderlinge ruimtelijke of structurele, dan wel wetenschappelijke cultuurhistorische waarde.

De aanvraag is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het vigerende bestemmingsplan biedt voldoende bescherming.

Toets van het bouwwerk aan het Bouwbesluit 2012

Toetsing Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de volgende voorschriften:

- De ventilatie van de logiesruimte dient te voldoen aan artikel 3.38 van het Bouwbesluit 2012.

Toetsing brandveilig gebruik en/of brandveiligheid

Toets van brandveilig gebruik

De aanvraag is getoetst op brandveilig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder d Wabo).
Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Terinzagelegging

Het ontwerp van het te nemen besluit, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor een beoordeling van het ontwerp, heeft 6 weken ter inzage gelegen. Voorafgaande aan deze terinzagelegging is van de komst van het ontwerp kennis gegeven in de Stadsdeelkrant/Staatscourant.

Naar aanleiding van deze kennisgeving en inzagelegging zijn er geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

In werking treden

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn als bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (6 weken na de datum bekendmaking van de vergunning), voor het indienen van een beroepschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, lid, onder b Wabo).

Bescheiden behorende bij de omgevingsvergunning

Bij de omgevingsvergunning behoren de volgende en zodanig gemerkte bescheiden:

Aanvraagformulier,	gemerkt 1;
Tekening bestaande situatie,	gemerkt 2;
Tekening nieuwe situatie,	gemerkt 3;
Ontruimingsplan,	gemerkt 4;
Pve Brandmeldinstallatie,	gemerkt 5;
Pve Ontruimingsalarminstallatie,	gemerkt 6;
Onderhoudsrapport,	gemerkt 7.

Voorschriften behorende bij het besluit

Aan de omgevingsvergunning zijn verschillende voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u deze voorschriften doorleest en zich houdt aan deze voorschriften.

Planologische voorschriften

Na beoordeling van de afdeling Realisatie Fysiek van Stadsdeel Centrum verbinden wij het volgende voorschrift aan deze vergunning:
De buitenruimte aan de achterzijde niet mag worden gebruikt ten behoeve van de hotelkamer. Het bedrijfsmatig gebruik van de tuinen is niet toegestaan.

Zorgplicht installaties

Een op grond van deze omgevingsvergunning aanwezige verlichtingsinstallatie (conform hoofdstuk 6 Bouwbesluit 2012):
a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en
c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Procedure bouwwerkzaamheden

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
a. vergunning voor het bouwen;
b. bouwveiligheidsplan;
c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Het bevoegde gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingwerkzaamheden, in kennis gesteld.

Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.

De hierboven bedoelde meldingen kunnen per email worden gedaan onder vermelding van het OLO/BWT nummer en het adres waar de werkzaamheden plaats vinden, naar Bouwtoezicht@centrum.amsterdam.nl

Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

Overige

Woningonttrekking

De omgevingsvergunning betreft niet, de eventueel krachtens artikel 30 van de Huisvestigingswet, benodigde toestemming van het algemeen bestuur om een gebouw of een

gedeelte van een gebouw dat tot woning bestemd was, te slopen, te gebruiken voor een ander doel of op een andere wijze aan de bestemming tot woning te onttrekken of onttrokken te houden. Dit geldt ook wanneer een woning wordt samengevoegd met een (gedeelte van een) andere woning en wanneer een zelfstandige woning wordt omgezet naar een onzelfstandige woning. Meer informatie over woningonttrekking is te vinden op www.amsterdam.nl/veelgevraagd en aanvraagformulieren zijn te downloaden via de website www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie/dmb/.

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden

Later in te dienen gegevens met betrekking tot de uitvoering van brandweer

Voordat er met de uitvoering van brandveiligheids installaties mag worden begonnen, zullen eerst de volgende onderdelen aan de Brandweer Amsterdam-Amstelland moeten worden voorgelegd, het gaat om de volgende onderdelen:
- Het aangepaste PvE van de Brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie;
- Het rapport van oplevering van de brandmeldinstallatie;
- Installatieattest van de ontruimingsalarminstallatie;