Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

[redacted]

Datum	10 maart 2022
Kenmerk	Z2021-Z007014
OLO kenmerk	6398717
Behandeld door	[redacted], Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving,
E-mailadres	[redacted]
Onderwerp	Verzoek om aanvulling en toets bestemmingsplan

Geachte [redacted],

Op 25 oktober 2021 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het op het adres Apollolaan 138 optoppen van het hotel met een tiende en een elfde verdieping alsmede een technische ruimte.

Aanvullende gegevens nodig
Uw aanvraag is niet volledig. De gegevens die u volgens de Regeling omgevingsrecht (Mor) moet aanleveren staan vermeld in de checklist (zie bijlage). U moet deze gegevens digitaal via het omgevingsloket in één keer aanleveren uiterlijk op 21 april 2022.

Milieumelding
Uw aanvraag om een omgevingsvergunning heeft betrekking op het oprichten en/of veranderen van een inrichting. Gelijktijdig met de aanvraag moet er een milieumelding worden gedaan.

Uit onze gegevens blijkt dat er geen milieumelding is gedaan. Wij vragen u deze milieumelding te doen via de website van de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM): https://www.aimonline.nl. Nadat u de milieumelding hebt gedaan, stuurt u ons een kopie van de bevestiging van AIM, inclusief de indieningsdatum, het AIM-inschrijfnummer, adres, soort en naam van het bedrijf, waaruit de relatie van de aanvraag en de milieumelding blijkt.

Hebt u al een milieumelding gedaan, dan vragen wij u ons een kopie te sturen van de bevestiging van AIM, inclusief de indieningsdatum, het AIM-inschrijfnummer, adres, soort en naam van het bedrijf, waaruit de relatie van de aanvraag en de milieumelding blijkt.

Informatie over milieu en het activiteiten besluit vindt u via de website:
www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/activiteitenbesluit/activiteitenbesluit/

Toets bestemmingsplan
Toetsing van uw bouwplan aan het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 wijst uit dat het daarmee in strijd is wegens het overschrijden van de toegestane bouwhoogte.
Dit gegeven is u bekend, dan wel, zou u bekend moeten zijn.
De bouwhoogte mag maximaal 45,50 meter bedragen. Uw bouwplan voorziet echter in een bouwhoogte van ca. 47,60 meter (uitbreiding liftschacht) en over een deel 46,00 meter (dak technische ruimte).
Deze strijdigheid heeft tot gevolg dat vergunningverlening - los nog van andere toetsen - niet zonder meer mogelijk is en dat afwijken van het bestemmingsplan nodig is om de gevraagde vergunning te kunnen verlenen.
Het afwijken van het bestemmingsplan op zijn beurt houdt in dat uw bouwplan moet worden getoetst aan het Hotelbeleid van de Gemeente Amsterdam.
Uw bouwplan is daarmee niet in overeenstemming. Op grond van het hotelbeleid is het niet meer toegestaan het aantal hotelkamers uit te breiden. Dit feit staat het verlenen van de gevraagde vergunning in de weg.
Wil uw bouwplan kans überhaupt van slagen hebben dan zal het noodzakelijk zijn om het project in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan.

Wij willen u er met nadruk op wijzen dat aanpassen van het bouwplan en het aanleveren van het gevraagde geenszins garantie biedt op een positief resultaat.

Meer informatie
Hebt u vragen? Neem dan contact op met [redacted], via telefoonnummer [redacted] of via bovenstaand e-mailadres.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
van Stadsdeel Zuid,

[redacted]

Bijlage

Bij uw aanvraag ontbreken (gegevens over):

- Aanvraagformulier inzake (gedeeltelijk) slopen rijksmonument
  Uw bouwplan betreft ook het gedeeltelijk slopen van een rijksmonument. U dient dan ook daar een vergunning voor aan te vragen;

- Aanvraagformulier inzake slopen binnen beschermd stadsgezicht
  Daarnaast is het pand gesitueerd binnen het beschermd stadsgezicht en heeft de bestemming 'Waarde-cultuurhistorie 1' , artikel 20 van de bestemmingsplanvoorschriften. Dit artikel geeft aan dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning één of meer gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen daarvan te slopen. U zult deze vergunning alsnog moeten aanvragen;

Artikel 2.2. Bouwbesluit 2012.
Uit het oogpunt van veiligheid

- Constructietekeningen en – berekeningen;
- De omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;
- Brandveiligheid. Met betrekking tot het brandveiligheidsrapport heeft onze adviseur voor de brandveiligheid, [redacted], vraagtekens bij het rapport voor waar het de brandweerlift en liftdeuren betreft.
  Ik verzoek u dan ook om uw adviseur rechtstreeks met [redacted] contact op te laten nemen. Zijn e-mailadres is [redacted]. [redacted] is uiteraard bereid (telefonisch) overleg te voeren met uw adviseur.

Uit het oogpunt van gezondheid

- De ventilatievoorzieningen van ruimten;

Inzake installaties

- Gegevens en bescheiden over gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen ten behoeve van veilig onderhoud middels de Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012;
- Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;

Artikel 2.3. Planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften bouwverordening.
In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van de toetsing aan het bestemmingsplan of de beheersverordening, en, voor zover van toepassing, de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening:

- De hoogte van het bouwwerk dient op een juiste wijze ten opzichte van het aansluitende maaiveld te worden gemeten en aangegeven; bij de aanvraag is gebruik gemaakt van een bouwtekening die niet de laatst vergunde situatie weergeeft. Dit geeft een onjuist beeld van de feitelijke situatie, deze tekening (alsmede overige tekeningen die hetzelfde manco vertonen) dient dan ook vervangen te worden door feitelijk juiste tekeningen. De vermelding van de hoogtes dient vanzelfsprekend te zijn gebaseerd op de juiste wijze van meten zoals is aangegeven in het bestemmingsplan;

Artikel 3.2. Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met planologische voorschriften
In of bij de aanvraag om een vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden over

- De gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening;
- Een schematisch overzicht van de hotelkamers, per bouwlaag, voorzien van volgnummers en totaaltelling, zodat een duidelijk beeld ontstaat van het aantal kamers. Dit van zowel de bestaande als de nieuwe toestand;

Artikel 5.4. Wijzigen rijksmonument door bouwactiviteit
In of bij de aanvraag om een vergunning voor een wijziging van een rijksmonument, zijnde tevens een bouwactiviteit, verstrekt de aanvrager, naast de in hoofdstuk 2 genoemde gegevens en bescheiden:

- Bouwtechnische rapporten, daaronder begrepen rapporten inzake bouwfysische, constructieve, materiaaltechnische of preventieve aspecten;
- Een beschrijving van de technische staat van het monument;
- Een bestek of werkomschrijving per onderdeel van de toe te passen constructies, materialen, afwerkingen en kleuren alsmede van de wijze van verwerking daarvan;
- Overzichts- en detailfoto's die een duidelijke indruk geven van het onderdeel van het monument waar de voorgenomen wijziging zal plaatsvinden;

Alsmede de volgende tekeningen:

- Opnametekeningen van de bestaande toestand en gebrekentekeningen;
- Plantekeningen van de nieuwe toestand en van de voorgenomen werkzaamheden, voor zover van toepassing daaronder begrepen de te vervangen of te veranderen onderdelen en de te verhelpen gebreken;
- Aanvullende tekeningen van bestaande en nieuwe toestand, waaronder begrepen detailtekeningen en doorsnedetekeningen;
- Voor zover daarvan sprake is, een opgave bij welke instantie voor de voorgenomen wijziging een aanvraag om subsidie of een financiële bijdrage is of zal worden gedaan;

Artikel 8.2. Flora- en fauna-activiteiten (Wet Natuurbescherming)

- Quickscan Flora en Fauna, uitgevoerd door een daartoe erkende instantie
  Een Quickscan Flora en Fauna is bij iedere sloop, bouwactiviteit of evenement wettelijk verplicht. Een ecologische quickscan brengt de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten in het projectgebied in kaart. Het achterhaalt ook of de activiteit de soorten beïnvloedt.
  De Flora en Fauna Quickscan is een eerste globale toets. Het bestaat uit bureau- en veldonderzoek. Het bureauonderzoek brengt in kaart welke beschermde dier- en plantsoorten mogelijk aanwezig zijn in het projectgebied. Of ze daadwerkelijk voorkomen? Dat controleert het veldonderzoek.
  De conclusie van het flora en fauna onderzoek wordt vastgelegd in een rapportage. Het kan betekenen dat op uw projectlocatie geen beschermde soorten voorkomen. Dan is nader onderzoek niet noodzakelijk.