

Bezoekadres
Burgerweeshuispad 301
1011 PN Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365
www.zuid.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

Datum
Olo nummer
Behandeld door

15 MEI 2013
727923
H. Froklage

GEMEENTE AMSTERDAM Omgevingsvergunning

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuid

Besluit:

- Een omgevingsvergunning te verlenen aan TMW Pramerica Property Investment GmbH, voor het renoveren en vergroten van het bestaande gebouw (Pamassustoren) op het adres Locatellikade 1, met als belangrijkste ingrepen:
 - het uitbreiden van de begane grond verdieping ten behoeve van een parkeergarage;
 - het verplaatsen van de entree van het pand naar de entresolverdieping en het verhogen van het maaiveld (voorplein) ter plaatse van de entree;
 - uitbreiding van de toren aan de zuidgevel;
 - het vervangen en vernieuwen van de gevels;
 - het verwijderen van de kraag op laag 1 en 2 aan de noordzijde;
 - het vernieuwen van de inrichting van het voorterrein en aanbrengen van 3 trappen en een hellingbaan.
- Af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "Prinses Irenebuurt e.o."

Wij wijzen u op de voorschriften, welke zijn opgenomen in dit besluit. Aan het einde van de vergunning zijn voorschriften opgenomen, welke betrekking hebben op de uit te voeren werkzaamheden en het in gebruik nemen van het gebouw. Het is belangrijk dat u alle voorschriften in acht neemt, zij zijn een belangrijk deel van de omgevingsvergunning. Als geen rekening wordt gehouden met de voorschriften zal de buitendienst inspecteur van Stadsdeel Zuid handhavend optreden. In de vergunning staat de inwerkingtreding van deze vergunning genoemd. Belangrijk is dat u deze inwerkingtreding aanhoudt, waarbij u tevens rekening dient te houden met de bezwaar- of beroepstermijn.

Namens het dagelijks bestuur,

De heer G.A. Lijnes
afdelingsmanager Vergunningen

15 MEI 2013

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u **binnen zes weken** na de bekendmaking van dit besluit bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt de poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:

Dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid
T.a.v. Afdeling Juridische Zaken
Postbus 74019
1070 BA AMSTERDAM

Of per mail naar: stadsdeel@zuid.amsterdam.nl

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt.

Na ontvangst informeert de gemeente u over de manier waarop zij uw bezwaarschrift gaat behandelen.

Schorsende werking

Het indienen van een bezwaarschrift heeft **geen** schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Dat kan ook via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, lid 1 Wabo).

15 MEI 2013

De beoordeling van de aanvraag

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende stappen doorlopen:

- aanvraag op reguliere voorbereidingsprocedure bepaald;
- aanvraag op ontvankelijkheid getoetst;
- aanvullende gegevens gevraagd;
- beslistermijn van de aanvraag met zes weken verlengd;
- verzoek om aanpassing van het plan;
- beoordeling van de aanvraag door adviseurs;
- beoordeling van de aanvraag op wet- en regelgeving;

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo);
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met planologische regeling, (artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo);

Termijnen

Op 15 februari 2013 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Op 1 maart 2013 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.8 Wabo.

Op 4 maart 2013 hebben wij een verzoek gedaan om aanvullende en ontbrekende gegevens aan te leveren. Deze hebben wij op 15 maart 2013 ontvangen.

Op 16 april 2013 is de beslistermijn van de aanvraag omgevingsvergunning verlengd met zes weken.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2. Wabo.

Planologische toets

Het plan ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Prinses Irenebuurt e.o" van kracht is. De Parnassus Toren heeft de bestemming Kantoren (artikel 6). Er mag tot 58 meter hoog worden gebouwd. In het plan wordt de bouwhoogte 57,38 meter hoog. Deze maximale bouwhoogte van de verdiepingen wordt met de renovatie niet overschreden. De koelinstallatie op het dak overschrijdt wel de maximaal toegestane bouwhoogte van 58 meter tot een hoogte van 59.00 meter. Binnenplanse vrijstelling kan krachtens artikel 19, lid 1, onder c, van de bestemmingsplan voorschriften, juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo worden verleend.

De entresol van de entree wordt gewijzigd. Het gebouw wordt ter plaatse van de entree en balkons, cq overkragingen, verder dichtgebouwd en vergroot. Deze wijzigingen zijn conform de regels van het bestemmingsplan.

Op de begane grondverdieping wordt een parkeerlaag gerealiseerd buiten de bestaande bouwcontour. Deze nieuwe parkeerlaag is voor een groot deel geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Openbare ruimte en groen' (O1, artikel 11). De bebouwing en het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan omdat er geen gebouwen mogen worden gebouwd op de bestemming 'Openbare ruimte en groen'. Hiervoor moet worden overwogen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo. Het gaat hier om 'bijbehorend bouwwerk' dat verbonden is met het hoofdgebouw op hetzelfde perceel.

15 MEI 2013

Afweging

Ruimtelijke inpassing nieuwe entree / parkeerkelder

De parkeergarage komt voor een groot deel buiten het eigen bouwvlak in de openbare ruimte van de gemeente. De entree wordt verplaatst naar het niveau net iets boven dat van de Parnassusweg. Hierdoor wordt de herkenbaarheid en de toegankelijkheid van dit deel van het complex verbeterd.

De overkluisde parkeervoorziening op de begane grond steekt ver door in de openbare ruimte, tot in de groenstrook langs het Zuider Amstelkanaal. Het bestaande muurtje in het talud is onderdeel van een ensemble van de andere zijde van de brug.

De toegevoegde ophoging in de openbare ruimte zorgt voor een kleine barrièrewerking in de looproute langs het Zuider Amstelkanaal. De entree naar de groene oever langs het Zuider Amstelkanaal vanaf de Parnassusweg is hierdoor minder herkenbaar.

De groene zones langs de Amstelkanalen vormen een belangrijke zichtlijn en zijn een belangrijk onderdeel van de hooggewaardeerde openbare ruimte in dit deel van het stadsdeel. Deze kwaliteit dient behouden te blijven. Door de hoek van de parkeerbak in een gebogen lijn op gelijke afstand tot het kanaal in een soort rooilijn te plaatsen ontstaat echter een rustiger en overzichtelijker geheel.

In de huidige situatie is alleen een trap en geen hellingbaan aanwezig zodat er nu ook al een barrière aanwezig is voor wandelaars en rolstoelgebruikers.

In de nieuwe situatie wordt het gebouw beter toegankelijk, ook voor rolstoelgebruikers.

Parkeren

Hoewel het stadsdeel in beginsel niet direct meewerkt aan particuliere parkeergarages in de openbare ruimte gaat het hier om een kans om voor een groot programma voldoende parkeerruimte te creëren.

De initiatiefnemer heeft de inrichting van de openbare ruimte in overleg met het stadsdeel vormgegeven.

Het bestaande parkeerterrein bij de ingang aan de Dina Appeldoornstraat blijft grotendeels ongewijzigd. Deze parkeerplaatsen zijn gelegen op een afgesloten in erfpacht uitgegeven parkeerterrein en wordt gedeeld met enkele andere huurders van het complex.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat parkeren op het bestaande parkeerterrein geen realistische oplossing is gelet op de smalle vorm van het terrein. Het realiseren van twee parkeerplaatsen voor elektrisch rijden en het vergroten van de fietsparkeercapaciteit in het gebouw is een positieve ontwikkeling. Het realiseren van een parkeergarage verbetert de parkeerbilans van dit kantoorgebouw waardoor de verhuurbaarheid van het kantoorgebouw wordt vergroot. De parkeerkelder is ruimtelijk voldoende ingepast.

Bodem / water

Voor het maken van de parkeerkelder is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.

De cunetlaag en de ondergrond bevatten geen verontreinigingen, de bovengrond bevat een lichte verontreiniging met PCB's, het grondwater bevat geen verontreinigingen. De gevonden gehalten in de bodem vormen in milieuhygiënische zijn geen belemmeringen voor het huidige en toekomstige gebruik van het terrein.

De uitbreiding dient een duidelijk doel; het realiseren van een kwaliteitsimpuls om de verhuurbaarheid te vergroten en leegstand te voorkomen. Met de renovatie wordt de entree beter zichtbaar en de bereikbaarheid per auto vergroot. Het stadsdeel staat positief tegenover de kwalitatief hoogwaardige renovatie.

De locatie is vlakbij de Zuidas gelegen en heeft potentie gelet op de bereikbaarheid. Medewerking krachtens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 en 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verleend.

15 MEI 2013

Welstand toets

Voor het project is advies ingewonnen bij de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam. Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam digitaal".

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft op 17 april 2013 haar advies uitgebracht. Zij heeft geen bezwaar tegen het project.

Toets Bouwbesluit 2012

Het project omvat het gedeeltelijk vernieuwen, veranderen en vergroten van een bouwwerk en is getoetst aan deze hiervoor relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Het project voldoet, onder verlening van de hieronder vermelde gelijkwaardigheid, aan deze voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Afdeling 2.12 Vluchtroutes

Er is strijd met het niveau van eisen zoals aangegeven in de artikelen 2.102 t/m 2.105 van het Bouwbesluit 2012.

Artikel 1.5 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat aan een gesteld voorschrift in hoofdstuk 2 tot en met 7 Bouwbesluit 2012 niet hoeft te worden voldaan indien het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstuk gestelde voorschriften.

Hierin wordt voor dit project op de volgende wijze uitvoering gegeven:
Door middel van een gelijkwaardige oplossing wordt gezorgd dat het trappenhuis rookvrij blijft bij brand en wordt voldaan aan het doel van het artikel met betrekking tot een niet besloten ruimte. Door een overdrukinstallatie in het trappenhuis te realiseren wordt het trappenhuis bij brand op overdruk gezet zodat indringen van rook wordt voorkomen. Door het toepassen brandwerende en zelfsluitende toegangsdeuren wordt voorkomen dat de deuren van het trappenhuis geopend kunnen zijn en het systeem niet goed functioneert. Door de extra gangzone tussen het trappenhuis en de brandcompartimenten, welke is uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute, is daarbij nog een extra bufferruimte aanwezig met brandwerende en zelfsluitende deuren waardoor middels bouwkundige voorzieningen de kans op indringen van rook in het trappenhuis nog eens voorkomen wordt. Verder is uit de ontruimingsberekeningen gebleken dat de capaciteit van het trappenhuis voldoende is.

Wij gaan met deze gelijkwaardigheidsoplossing akkoord

Toetsing constructieve delen van de aanvraag

De bij de aanvraag geleverde constructietekeningen en/of berekeningen zijn getoetst. Wij geven hierbij aan dat het:

- geen bezwaar is tegen de constructie principe (hoofdlijnen)
- geen bezwaar onder voorschriften dat de nog nader in te dienen bescheiden nog