



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Extract

uit het Boek der besluiten van het dagelijks bestuur van
het stadsdeel Centrum
dinsdag, 27 september 2011

Registratienummer

Onderwerp

Concept-projectbesluit Vijzelstraat 66-80 (Duintjer) en besluit geen exploitatieplan vast te stellen.

Op voorstel van de dagelijks bestuurder voor Bouwen en Wonen neemt het dagelijks bestuur de volgende besluiten:

- 1 De tegen het ontwerpprojectbesluit Vijzelstraat 66-80 (Duintjer) ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
- 2 Het projectbesluit Vijzelstraat 66-80 (Duintjer) vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.A1002PBSTD met bijbehorende bestanden.
- 3 Aan dit projectbesluit voorschriften te verbinden conform de bij dit projectbesluit behorende 'Voorschriften bij het projectbesluit Vijzelstraat 66-80 (Duintjer)' met bijbehorende kaart en bijlagen, alsmede het projectbesluit te voorzien van een toelichting als vervat in de ruimtelijke onderbouwing.
- 4 Voor deze ruimtelijke ontwikkeling geen exploitatieplan op te stellen.

In zijn oordeel heeft het dagelijks bestuur betrokken:

Aanleiding

De aanvraag om bouwvergunning en een projectbesluit voor de herontwikkeling van gebouw Duintjer aan de Vijzelstraat 66-80 tot gebouw met verschillende functies waaronder wonen.

Wettelijke bepalingen

artikel 3.10 (oud) van de Wet ruimtelijke ordening;

artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

het delegatiebesluit van de deelraad van 25 juni 2009;

Overwegingen bij projectbesluit

De erfpachtgerechtigde van het gebouw Vijzelstraat 66-80 heeft een aanvraag om bouwvergunning ingediend om het gebouw te herontwikkelen conform de Nota van Uitgangspunten als vastgesteld door de deelraad op 17 december 2009. Ter uitvoering van een verzoek van de deelraad tijdens die vergadering op een enkel punt aangepast en geaccordeerd door het dagelijks bestuur op 9 februari 2010. De herontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt 1998 aangezien daarin is bepaald dat in het gebouw niet mag worden gewoond, terwijl het bouwplan onder meer de realisering van 94 woningen behelst. De aanvraag om bouwvergunning wordt dan ook mede gezien als een verzoek een projectbesluit te nemen. De deelraad heeft in zijn vergadering van 25 juni 2009 besloten de bevoegdheid om een projectbesluit te nemen te delegeren aan het dagelijks bestuur indien het projectbesluit nodig is ter uitvoering van reeds door de deelraad vastgestelde kaderstellende startnotities, nota's van uitgangspunten en dergelijke (delegatiebesluit). Onderhavig projectbesluit is uitsluitend de planologisch juridische vertaling van het in de Nota van Uitgangspunten vastgelegde programma en randvoorwaarden, zodat het dagelijks bestuur bevoegd is dit besluit te nemen.

tuinen op een afstand van minder dan 2 meter, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Zelfs in een binnenstedelijk gebied is dit onaanvaardbaar;

- d. de uitvoerbaarheid van het plan is niet aangetoond waar het betreft de gevolgen voor de parkeerdruk;
- e. volgens informatie op de inspraakavond zou bij het 'speelplaatsje' aan de Kerkstraat een toegang voor een nog te realiseren in pandige fietsenstalling worden geprojecteerd. Dit betekent dat de keurtuin voor verkeersareaal wordt gebruikt. Daartegen bestaat bezwaar. De toegang naar de fietsenstalling zou direct grenzen aan de bestaande tuinen en dit zal leiden tot overlast, te meer nu het zal gaan om een druk bezochte stalling, namelijk voor 94 woningen en alle niet-woonfuncties in de eerste drie bouwlagen. Verzocht wordt duidelijkheid te verschaffen over de entree. Gevraagd wordt te bevestigen dat het projectbesluit en het bouwplan geen gevolgen hebben voor de bestaande uitgang;
- f. niet is gewaarborgd dat in de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal ontstaan. Er wordt niet voldaan aan het Amsterdams geluidbeleid. Er is nog geen rekening gehouden met andere bronnen van geluidsoverlast zoals laden en lossen en geluidhinder door bedrijvigheid. Niet is gebleken of is getoetst of wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De woningen zullen een negatieve uitstraling krijgen en een neerwaartse spiraal inzetten die ook gevolgen heeft voor de waarde van de omliggende woningen;
- g. niet is deugdelijk gemotiveerd waarom kan worden afgeweken van het vaste beleid dat in panden met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1000 m² geen woningen mogen worden gerealiseerd. Er zou alleen worden afgeweken in geval van langdurig leegstaande kantoorpanden. Daarvan is echter nooit sprake geweest.

Het dagelijks bestuur reageert hierop als volgt:

ad a:

Er is geen regel die bepaalt dat een bestemmingsplan de voorkeur geniet boven een projectbesluit. Zowel de vaststelling van een bestemmingsplan als het nemen van een projectbesluit zijn bevoegdheden van de deelraad. De deelraad heeft voor specifieke situaties, zoals de onderhavige, de bevoegdheid om een projectbesluit te nemen aan het dagelijks bestuur gedelegeerd. De stelling dat het dagelijks bestuur niet bevoegd is, is dus niet juist.

ad b:

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat wanneer een privaatrechtelijke belemmering in stelling wordt gebracht, pas behoort te worden afgezien van het voorgenomen planologische besluit indien die privaatrechtelijke belemmering een zekere evidentie heeft. Daarvan is naar het oordeel van het dagelijks bestuur in dit geval geen sprake. In dit verband is nog van belang dat ter hoogte van de plek waar bebouwing op minder dan 2 meter van de perceelgrens staat en het niet gaat om een dichte gevel zonder raamopeningen, wordt voorzien in een kozijnpuir van een vaste, ondoorzichtige borstwering van ca. 90 cm boven de afgewerkte vloer. Hier komt ook nog een glazen balustrade van ondoorzichtig glas voorlangs. Voor het hebben van gevelopeningen aan de achterzijde van het gebouw is bij akte van 13 maart 1970 toestemming verleend door de toenmalige eigenaar. Uit de akte valt niet op te maken dat de toestemming uitsluitend is gegeven voor gebruik als kantoor. De functiewijziging naar woningen is er dan ook niet mee in strijd. De in de zienswijze naar voren gebrachte afspraken met de vorige eigenaar bevatten voorts slechts persoonlijke verplichtingen en zijn niet bindend voor rechtsopvolgers onder bijzonder titel. Niet is gesteld, noch is gebleken dat het hier gaat om kwalitatieve verplichtingen dan wel kettingbedingen die in de akte van levering zijn opgenomen. De gevelopeningen betreffen derhalve geen privaatrechtelijke belemmering, laat staan dat deze evident is. Aan de nieuw te realiseren dakterrassen aan de achterzijde is de verplichting verbonden dat deze op een minimale afstand van twee meter vanaf de dakrand gesitueerd moeten zijn. Nu de dakrand niet over de erfgrens steekt, brengt dit met zich mee dat hier geen strijd met artikel 5:50 BW kan ontstaan. Voor de dakterrassen bestaat derhalve evenmin een privaatrechtelijke belemmering.

ad c:

De opvatting wordt niet gedeeld. De afstand tussen het gebouw en de tuinen wijzigt zich niet. In een stedelijke omgeving wordt de situatie wel aanvaardbaar geacht en deze is ook niet ongebruikelijk.

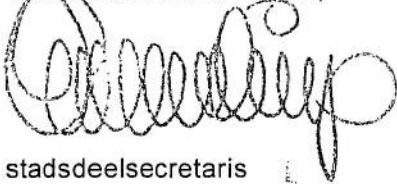
ad d:

Verwezen wordt naar de notitie Verkeersgeneratie en parkeerbalans van Cauberg-Huygen van 20 augustus 2010. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de vervoersproductie en -attractie van (de functies in) het gebouw

bestaande erfpachtcanons als gevolg van bestemmingswijzigingen. Met gebruikmaking van het Amsterdamse erfpachtstelsel stadsbreed, is op afdoende wijze zeker gesteld dat de kosten van de grondexploitatie op Amsterdamse gronden gedekt zijn. Fasering en het stellen van eisen, regels en uitwerking van regels zijn voorts niet noodzakelijk. Daarom wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan;

Een afschrift van dit besluit ontvangt BW/rub.

Voor eensluidend extract,



stadsdeelsecretaris

paraaf
sectorhoofd



ak