

Paraaf Portefeuillehouder:	
Paraaf Directeur:	

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West
Besluit Dagelijks Bestuur

A-besluit

Directie:
Afdeling:
Behandelend ambtenaar:
Telefoon:

Vergunningen en Dienstverlening
Vergunningen Bouw
L. Koeman
020 31110

Datum agendering:
Besluitnummer:
Portefeuille:

18 september 2012
2012 / 12092
Wonen

Onderwerp:

De omgevingsvergunning voor het project "het verbouwen van de bestaande bedrijfsruimte naar een woning op het adres Eerste Helmersstraat 170hs", te verlenen.

Het Dagelijks Bestuur besluit:

- De omgevingsvergunning, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), voor het project "het verbouwen van de bestaande bedrijfsruimte naar een woning op het adres Eerste Helmersstraat 170hs", te verlenen.

Korte samenvatting: (max. 10 regels)

Op 7 februari 2012 heeft het stadsdeel een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de bestaande bedrijfsruimte naar een woning op het adres Eerste Helmersstraat 170hs, geregistreerd onder OLO-nummer 323371; De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan "Oud West". De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hier is aan voldaan. De aanvraag is daartoe voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van het besluit. Gelet op artikel 3.10 van de Wabo is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Gelet hierop heeft het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Bestuurlijke achtergrond (aanleiding en context):

Bestemmingsplan:

Ter plaatse van het project geldt momenteel het bestemmingsplan "Oud West". De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan ex artikel 2.2, W2 (Wonen 2). Ingevolge artikel 5, lid 1, sub a en h is het gebruik van wonen in de eerste bouwlaag (met inbegrip van het souterrain) niet toegestaan. Ingevolge artikel 24 lid 1 van de planvoorschriften is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften.

Binnen het bestemmingsplan bestaat geen mogelijkheid om af te wijken van bovengenoemd gebruiksverbod. De kruimellijst vervat in artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bovengenoemd gebruiksverbod. De kruimellijst vervat in artikel 4, bijlage II van het Besluit biedt eveneens geen uitkomst, omdat het aantal zelfstandige woningen toeneemt, hetgeen in strijd is met artikel 5, lid 1 van bijlage II van het Bor. Vandaar dat gekozen is toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo in samenhang met de procedure van artikel 3.10 van de Wabo. Alleen via deze weg kan de omgevingsvergunning verleend worden om het bouwplan te realiseren.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 21 september 2010 heeft de raad besloten af te zien van het geven van een verklaring van geen bedenkingen (besluitnummer 2010/1164). Behoudens wanneer de raad binnen twee weken na de ter kennisstelling van de aanvraag aangeeft dat wel een verklaring nodig is. Op 27 juni 2012 is de raad in kennis gesteld over deze aanvraag. Naar aanleiding hiervan heeft de raad niet aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Motivatie afwijken van het bestemmingsplan

Uit de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit blijkt dat het verbouwen van de begane grond en het souterrain naar een zelfstandige woning goed te motiveren is.

Daarnaast wordt opgemerkt dat afwijken van het bestemmingsplan 'Oud West en het realiseren van een zelfstandige woning op de begane grond, in lijn is met de huidige beleidsmatige ontwikkelingen, te weten de nota "Ruimte voor kleinschalige bedrijfsruimte", waarin wordt bepaald dat bedrijfspanden op zichtlocaties: hoekpanden, winkelstraten, pleinen en stadsstraten zo veel mogelijk behouden dienen te blijven. Ook aaneengesloten bedrijfsflinten mogen niet doorbroken worden. Daar staat tegenover dat behoud van de overige, vaak solitaire, kleinschalige bedrijfsruimten (in woonbuurten) niet langer de prioriteit van het stadsdeel heeft. Te denken valt aan een bedrijfsruimte die niet op een hoek zit, in een woonomgeving, waar geen loop in zit, en ook geen andere bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving plaatsvinden. Hier is omzetting naar wonen mogelijk. Binnen de nieuwe bestemmingsplannen wordt dit het uitgangspunt.

Reden van het besluit:

In de Nota Ruimte voor kleinschalige bedrijfsruime is bepaald dat bedrijfspanden op zichtlocaties: hoekpanden, winkelstraten, pleinen en stadsstraten zo veel mogelijk behouden dienen te blijven. Ook aaneengesloten bedrijfsflinten mogen niet doorbroken worden. Daar staat tegenover dat behoud van de overige, vaak solitaire, kleinschalige bedrijfsruimten (in woonbuurten) niet langer de prioriteit van het stadsdeel heeft. Te denken valt aan een bedrijfsruimte die niet op een hoek zit, in een woonomgeving, waar geen loop in zit, en ook geen andere bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving plaatsvinden. Hier is omzetting naar wonen mogelijk. Binnen de nieuwe bestemmingsplannen wordt dit het uitgangspunt. De onderhavige aanvraag voldoet aan de criteria van voornoemd beleid om de bedrijfsruimte te transformeren naar een woonruimte.

Het bouwplan is echter in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag voldoet aan deze criteria en met instemming van het dagelijks bestuur is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo opgestart en heeft het ontwerpbesluit 6 weken lang ter visie gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Zodoende is er geen aanleiding om het ontwerpbesluit te herzien of omgevingsvergunning te weigeren.

Kosten, baten en dekking:

Het afwijken van de bestemmingsplanvoorschriften van het geldende bestemmingsplan "Oud West" heeft geen financiële consequenties voor het stadsdeel.

Het stadsdeel zal het legesbedrag in rekening brengen aan de aanvrager voor het volgen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure ten behoeve van het kunnen toepassen van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Vorbereiding en adviezen:

Dit besluit is intern voorbereid.

Extern adviesorgaan: De Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam.

Er is positief geadviseerd.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg:

Op deze aanvraag is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform artikel 3.10 van de Wabo, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Op 3 juli 2012 heeft u besloten mee te werken aan het opstarten van de uniforme voorbereidingsprocedure. Het ontwerpbesluit met de relevante stukken is van 19 juli 2012 tot en met 29 augustus 2012 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen zijn ingediend.

Meegezonden/ter inzage gelegde stukken:

1. Besluit omgevingsvergunning
 2. Aanvraagformulier
 3. Ruimtelijke Onderbouwing
 4. Bouwtekeningen
-

Afhandeling: Na behandeling, alle stukken retour aan L. Koeman voor verdere afhandeling (Afdeling Vergunningen Bouw).

Afschrift aan: F. Rozendaal (Afdeling Vergunningen Bouw).

Bekendmaking / publicatie:

Het besluit wordt elektronisch bekend gemaakt en toegezonden aan de aanvrager. Overeenkomstig de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning gepubliceerd op de website van het Stadsdeel West, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Communicatie:

Het dagelijks bestuur van Stadsdeel West maakt bekend dat op 18 september 2012 is besloten met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo, een omgevingsvergunning af te geven voor het verbouwen van de bestaande bedrijfsruimte naar een woning op het adres Eerste Helmersstraat 170hs, geregistreerd onder OLO-nummer 323371;

Verdere behandeling door de raad:

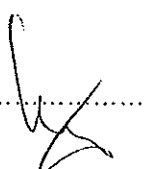
- Ter kennisname: Ja
- Bespreking op politieke avond op:
- Raadsbesluit gepland op:

Besloten in de vergadering van: 18 september 2012

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel West,

Stadsdeelsecretaris:

.....
F. Claasen



Voorzitter van het Dagelijks Bestuur:

.....
M. Kuitenbrouwer

