

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 25 31110



Doc.Nr : 2012/12993
Zaak Nr : 2012/12993
VERGUNN_BOUW

Datum agendering:
Besluitnummer:
Portefeuille:

16 oktober 2012
2012/12993
Wonen

Onderwerp:

Start uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) inzake de aanvraag om omgevingsvergunning betreffende Buyskade 39

Het Dagelijks Bestuur besluit:

- In te stemmen met het starten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten behoeve van het omzetten van commerciële ruimtes naar woningen (geregistreerd onder Buyskade 39), door de aanvraag met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen;
- Indien geen zienswijzen zijn ontvangen het besluit ongewijzigd vast te stellen;

Korte samenvatting: (max. 10 regels)

Op 2 juli 2012 heeft het stadsdeel een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten van commerciële ruimtes naar woningen (Blok A tussen de Visseringstraat en D. Curtiusstraat), geregistreerd onder Buyskade 39, OLO-nummer 479027;

In 2010 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van 2 woonblokken (blok A en Blok B) met daarin 113 appartementen, een parkeerkelder en 6 commerciële ruimten op de hoeken van de 2 blokken.

In afwijking hiervan komt nu het verzoek (ivm de crisis en lastige verkoop) om:

- a. Een aantal appartementen te verkleinen en 1 commerciële ruimte op te delen in 5 extra appartementen. Het nieuwe plan komt dan uit op 129 woningen en 5 commerciële ruimten.
- b. De vierde verdieping van blok A anders in te delen. De gehele bouwlaag wordt nu bebouwd (ipv vergunde halve bouwlaag) en het terras wat hiervoor moet wijken wordt teruggebracht op het dak van de 4^e verdieping.
- c. Ten behoeve van de extra woningen worden balkons aan de achtergevel toegevoegd.

De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan "Westerpark-Zuid". De omgevingsvergunning kan wel 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.

Gelet op artikel 3.10 van de Wabo is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Gelet hierop dient het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken lang ter visie worden gelegd, gedurende welke termijn door een ieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht welke in de definitieve besluitvorming zullen worden meegewogen.

Bestuurlijke achtergrond (aanleiding en context):

Bestemmingsplan:

Ter plaatse van het project geldt het bestemmingsplan "Westerpark-Zuid". De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de omzetting van commerciële ruimten naar vijf woningen niet in overeenstemming is met artikel 29 lid 1 van de voorschriften behorende bij de nadere aanduiding "gd-1". Het gebruik van de eerste bouwlaag als woningen is niet toegestaan.

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) biedt eveneens geen uitkomst, omdat het aantal woningen wijzigt. Vandaar dat er voor 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 plan te realiseren.

Verklaring van geen bedenkingen:

Op 14 augustus 2012 is de aanvraag met de ruimtelijke onderbouwing ter kennis gesteld aan de raad (gelet op het besluit van 21 september 2010, besluitnummer 2010/1164). De raad heeft naar aanleiding hiervan niet aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingen dient te worden afgegeven.

Interne afstemming

Dit besluit is intern voorbereid met de afdelingen Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, Economische Zaken, Parkeren en Wonen en Leven.

Er is één negatief advies ontvangen van de stedenbouwkundige. Zijn advies luidt, samengevat, als volgt:

- *Uitgangspunt bij het Stedenbouwkundig Plan Buyskade IV is om, waar mogelijk en relevant, functies te mengen.*
- *Menging geeft meer kans op een bepaalde stedelijke levendigheid.*
- *Het is onjuist om in de Ruimtelijke Onderbouwing in paragraaf 7.1. te veronderstellen dat vermindering van niet-woonfuncties op de daarvoor aangewezen locaties geen invloed heeft op de stedenbouwkundige situering en/of verschijningsvorm.*
- *Het belang van deze menging dient te worden afgewogen tegenover het belang van de haalbaarheid van het bouwplan. De aanvrager dient daarvoor een haalbaarheidsonderzoek aan te leveren.*
- *Mocht uiteindelijk het haalbaarheidsbelang bestuurlijk van groter belang geacht worden dan het belang van "mengen", dan zou hieraan de voorwaarde verbonden moeten worden dat de begane grond op termijn aantoonbaar aangepast kan worden t.b.v. niet-woonfuncties.*

Motivatie afwijken van het bestemmingsplan

In deze aanvraag wordt er één commerciële ruimte verkleind, één opgeheven en blijft er nog ongeveer 300m² over. In de vastgestelde Beleidsnotitie *Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West* wordt gesteld dat selectief behoud van kleinschalige bedrijfsruimten uitgangspunt is. Op zichtlocaties zoals hoekpanden, winkelstraten, pleinen en stadsstraten dienen bedrijfsruimten dan ook zo veel mogelijk behouden te blijven. Ook aaneengesloten bedrijfslinten mogen niet doorbroken worden. Daar staat tegenover dat behoud van de overige, vaak solitaire, kleinschalige bedrijfsruimten (in woonbuurten) niet langer prioriteit van het stadsdeel heeft.

In het onderhavige project blijven de commerciële ruimten op de hoeken van het blok behouden. De ruimte die opgeheven wordt is meer centraal in het bouwblok gelegen. Hier is omzetting naar wonen dan ook mogelijk. De menging van functies zal weliswaar minder zijn, maar desondanks niet verdwijnen. Het vigerende bestemmingsplan staat niet-woonfuncties toe. De panden kunnen dan ook te allen tijde omgezet worden naar niet-woonfuncties. Medewerking aan het wijzigen van het oorspronkelijke plan is dan ook acceptabel.

Reden van het besluit:

Het besluit om toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo teneinde af te wijken van het bestemmingsplan "Westerpark-Zuid" en de commerciële ruimten om te zetten naar woningen is noodzakelijk vanwege de huidige economische situatie.

De aanvraag voldoet nog steeds aan het stadsdeelbeleid voor kleinschalige bedrijfsruimten en met instemming van het dagelijks bestuur kan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo opgestart worden door de aanvraag 6 weken lang ter visie te leggen.

Kosten, baten en dekking:

Het afwijken van de bestemmingsplanvoorschriften van het geldende bestemmingsplan "Westerpark-Zuid" 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.

Voorbereiding en adviezen:

Dit besluit is intern voorbereid met de afdelingen Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, Economische Zaken, Parkeren en Wonen en Leven. Daarnaast is het besluit en de motivatie afgestemd met de projectleider.

Er is één negatief advies ontvangen van de stedenbouwkundige.

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. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt er digitaal kennis gegeven van het voornemen van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op de website van het stadsdeel en via publicatie in de Staatscourant.

Het ontwerpbesluit met de relevante stukken die redelijkerwijs nodig zijn ter beoordeling worden ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen zullen in een verslag worden verwerkt. Indien er geen zienswijzen zijn ingediend neemt het dagelijks bestuur, op grond van art. 3:18 lid 4 Algemene wet bestuursrecht, het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.

Meegezonden/ter inzage gelegde stukken:

1. DB flap voor behandeling 16 oktober 2012;
2. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning (ongedateerd);
3. Aanvraagformulier
4. Ruimtelijke Onderbouwing
5. Situatietekening

Afhandeling:

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

Afschrift aan:

P. Franse (Afdeling Vergunningen Bouw).

Bekendmaking / publicatie:

- kennisgeving in de Staatscourant (digitaal);
- op de internet website van stadsdeel West

Communicatie:

Stadsdeel West start een uniforme voorbereidingsprocedure op volgens de Wabo (art. 3.10) die nodig is om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het omzetten van commerciële ruimtes naar woningen (Blok A tussen de Visseringstraat en D. Curtiusstraat), geregistreerd onder Buyskade 39

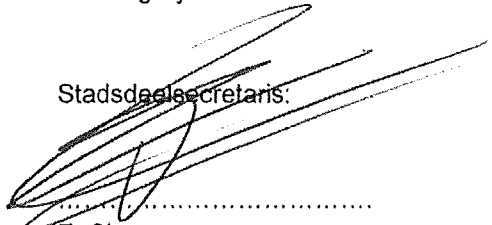
Verdere behandeling door de raad:

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

Besloten in de vergadering van: 16 oktober 2012

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West,

Stadsdeelsecretaris:


.....
F. Claasen

Voorzitter van het Dagelijks Bestuur:


.....
M. Kuitenbrouwer