

Paraaf Portefeuillehouder: <i>na screening</i>
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



Datum agendering:
Besluitnummer:
Portefeuille:

26 maart 2013
2013/1992
Wonen

Doc.Nr : 2013/1992
Zaak Nr : 2013/1992
VERGUNN_BOUW

Onderwerp:

Start uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) inzake de aanvraag om omgevingsvergunning betreffende Jacob van Lennepkade 342 hs.

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 de aanvraag om omgevingsvergunning voor het omzetten van de bestaande bedrijfsruimte naar een woning op het adres Jacob van Lennepkade 342 hs 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 1 augustus 2012 heeft het stadsdeel een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten van een gedeelte van de bestaande bedrijfsruimte naar een woning op het adres Jacob van Lennepkade 342, geregistreerd onder OLO-nummer 526011;

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 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 momenteel het bestemmingsplan "Oud West".

De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan ex artikel 5, WG 1 (Woongebied 1). Ingevolge artikel 5, lid 1, sub a, h en i is het gebruik van wonen in de eerste bouwlaag 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 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. De raad is op 8 februari 2013 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 achterzijde van de begane grond 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, niet 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 bedrijfslinten 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:

De onderhavige aanvraag voldoet niet aan de criteria van voornoemd beleid om de bedrijfsruimte gedeeltelijk te transformeren naar een woonruimte. Dit gedeelte van de Jacob van Lennepkade is aangemerkt als bedrijvenstrip. Omzetting is hier op grond van het beleid niet mogelijk.

In het geval van de Jacob van Lennepkade 342 zal een gedeelte van het huidige garagebedrijf, wat is aangemerkt als milieubelastende functie, worden omgezet naar een woonruimte. Het beleid bepaald dat deze straat een bedrijvenstrip bevat en daarom niet omgezet kan worden naar een woning. Echter speelt de factor van een milieubelastend bedrijf een grote rol. Het afnemen van de milieubelasting, door het verkleinen van het bedrijf, in een woonwijk is een positieve ontwikkeling waar het stadsdeel graag aan meewerkt. Omzetten naar een woning is goed alternatief, omdat hier veel vraag naar is.

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 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 "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:

De volgende afdelingen hebben geadviseerd op de omzetting:

Intern:

Beleidsmedewerker Milieu: positief

Beleidsmedewerker Economische Zaken: negatief op grond van bestaand beleid. Met de kanttekening dat het een goede zaak is dat een milieubelastend bedrijf verkleind wordt.

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, op de website van het stadsdeel en via publicatie in de Staatscourant, van het voornemen en van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

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. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning (ongedateerd);
2. Aanvraagformulier
3. Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 1 maart 2013
4. Bouwtekeningen

Afhandeling: Besluit svp niet verzenden.

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

Afschrift aan: Joukje Lahmar (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 de Jacob van Lennepkade 342.

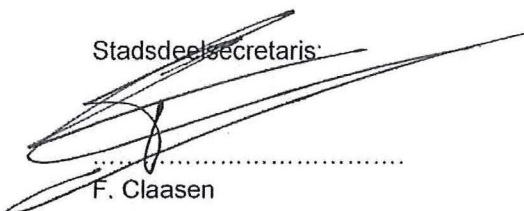
Verdere behandeling door de raad:

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

Besloten in de vergadering van: 26 maart 2013

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West,

Stadsdeelsecretaris:



.....
F. Claasen

Voorzitter van het Dagelijks Bestuur:



.....
M. Kuitenbrouwer