Verleende omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voor het project Da Costastraat 108 bg.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West maakt bekend dat op 26 maart 2013 besloten is om een omgevingsvergunning (olonummer 536349) af te geven voor het wijzigen van het gebruik van “Maatschappelijk” naar “Woonbestemming” op de begane grond in het pand gelegen aan de Da Costastraat 108 bg. Een kopie van de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken liggen vanaf 11 april 2013 tot het einde van de ondergenoemde beroepstermijn, ter inzage bij de publieksbalie van het stadsdeelkantoor, Bos en Lommerplein 250, te Amsterdam, geopend van 08.30 uur tot 17.00 uur. Tevens is de kennisgeving digitaal beschikbaar op http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0363.E1308PBSTD-VG01

Beroepsprocedure bij activiteit ‘afwijken bestemmingsplan’ volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder a 3 Wabo. De belanghebbende bij dit besluit, die een zienswijze heeft ingediend, kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Het indienen van beroep schort de werking van dit besluit niet op.

Indien onverwijlde spoed dit vereist kan hangende de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

Amsterdam, 10 april 2013

Het dagelijks bestuur van het Stadsdeel West, Voorzitter,
Secretaris, M.M. Kuitenbrouwer
F. Claasen

Paraaf Portefeuillehouder:
Godfried Lambriex

Paraaf Directeur:
Peter Lans

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Besluit Dagelijks Bestuur

B-besluit

Directie:	Vergunningen en Dienstverlening
Afdeling:	Vergunningen Bouw
Behandelend ambtenaar:	N.S. Sitaram
Telefoon:	31103

Datum agendering:	26 maart 2013
Besluitnummer:	2013/ 2649
Portefeuille:	Wonen, Vastgoed en Ruimtelijke ordening

Onderwerp:
Vaststelling omgevingsvergunning voor het project Da Costastraat 108 bg.

Het Dagelijks Bestuur besluit:
Tot het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de realisatie van het project het veranderen van de begane grond met de bestemming "Maatschappelijk" naar "Woonbestemming" in het pand gelegen aan de Da Costastraat 108.
Olonummer 1025.

Korte samenvatting: (max. 10 regels):
Op 17 augustus 2012 heeft het stadsdeel een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van de heer Last van DuAl Vastgoed BV gevestigd in Maarssen en namens hem gemachtigde de heer D. Wielart te Amsterdam. De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oud-West". Het onderhavige project omvat het wijzigen van het gebruik van "Maatschappelijk" naar "Woonbestemming" op de begane grond. Het totale vloeroppervlak behelst 66,56 m2 . Het gevolg van deze gebruikswijziging is dat er een nieuwe woning toegevoegd wordt aan de woningvoorraad. 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. De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is tevens voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing "Plantoelichting Da Costastraat 108 ruimtelijke onderbouwing art 3. Wro. Dit behoort bij de aanvraag Olo 536349 d.d. 19 oktober 2012", die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Op 8 januari 2013 heeft u besloten om mee te werken aan een uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure), voor het realiseren van vorenstaande project door de aanvraag met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen (Besluitnummer 2012/15954).

De relevante stukken hebben met ingang van 17 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij het Vergunningenloket van het stadsdeelkantoor West. Gedurende deze periode zijn *geen* zienswijzen ingediend.

Bestuurlijke achtergrond (aanleiding en context):
Op 8 januari 2013 heeft u besloten om mee te werken aan een uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure) voor de het project het veranderen van de begane grond met de bestemming "Maatschappelijk" naar "Woonbestemming" in het pand gelegen aan de Da Costastraat 108.
Olonummer 1025.

Verklaring van geen bedenkingen
Op 23 november 2012 is de raad geïnformeerd over deze aanvraag. Naar aanleiding hiervan heeft de raad niet aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingen nodig is. Bij besluit van 21 september 2010 (besluitnummer 2010/1164) heeft de raad besloten af te zien van het geven van een verklaring van geen bedenkingen, behoudens wanneer de raad binnen 2 weken na ontvangst van de aanvraag aangeeft dat er wel een verklaring nodig is.

Reden van het besluit:
De af te geven omgevingsvergunning wordt ter ondertekening voorgelegd aan het dagelijks bestuur. Tijdens de terinzageleggingperiode zijn er *geen* zienswijzen ingediend. 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. De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is tevens voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit en de af te geven omgevingsvergunning. En verder voldoet de omgevingsvergunning aan alle andere relevante toetsen (Welstand, Bouwbesluit etc.).

Kosten, baten en dekking:
Het afwijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Oud-West" heeft geen financiële consequenties voor het stadsdeel.

Voor de behandeling van de aanvraag wordt er leges in rekening gebracht aan de aanvrager de heer Last van DuAl Vastgoed BV gevestigd in Maarssen en namens hem gemachtigde de heer D. Wielart te Amsterdam.

Voorbereiding en adviezen:
De Commissie voor Welstand en Monumenten
Omdat het een inpandige functiewijziging betreft is het advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten niet relevant.

De stedenbouwkundigen geconsulteerd om advies: positief;
Beleidsmedewerker Wonen: positief;
Beleidsmedewerker EZ;
Beleidsmedewerker parkeren: positief.

Erfpacht:
Het (ver)bouwen of een wijziging in het gebruik kan gevolgen hebben voor de bestaande erfpachtcontract. Hiervoor kan de aanvrager contact opnemen met Bureau Erfpacht: 020-2544 200 of erfpacht@oga.amsterdam.nl
Een kopie van het van de omgevingsvergunning wordt opgestuurd aan Oga.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg:
Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp met de relevante stukken die redelijkerwijs nodig zijn ter beoordeling is digitaal kennis gegeven van het voornemen op de website van stadsdeel West en in de Staatscourant.
De relevante stukken hebben met ingang van 17 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij het Vergunningenloket van het stadsdeelkantoor West. Gedurende deze periode zijn *geen* zienswijzen ingediend.

Meegezonden/ter inzage gelegde stukken:
De omgevingsvergunning ter ondertekening;
De Ruimtelijke Onderbouwing;
Het DB-besluit van 8 januari 2013, besluitnummer 2012/15954.

Afhandeling:
Na ondertekening door het dagelijks bestuur, de omgevingsvergunning en onderliggende stukken retour naar behandelend ambtenaar van de afdeling Vergunningen Bouw voor verdere afhandeling en niet naar IDM.

Afschrift aan:
N.Sitaram, afdeling Vergunningen Bouw
J. Waals, afdeling Vergunningen Bouw

Bekendmaking / publicatie:
Kennisgeving digitaal op de Website van stadsdeel West;
Kennisgeving digitaal op de Website van de Staatscourant;
Daarnaast worden de relevante stukken digitaal kenbaar gemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Communicatie:
De omgevingsvergunning met onderliggende stukken worden verzonden aan de aanvrager de heer Last van DuAl Vastgoed BV gevestigd in Maarssen en namens hem gemachtigde de heer D. Wielart te Amsterdam (kopie).

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:	Voorzitter van het Dagelijks Bestuur:
.....	.....
F. Claasen	M. Kuitenbrouwer

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 0727

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West
Directie Vergunningen en dienstverlening
Afdeling Vergunningen Bouw

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

DuAl vastgoed bv
t.a.v. de heer D. Last
Herenweg 19 A
3602 AM Maarssen

Datum	
OLO dossiernummer	536349
Behandeld door	J.C.E. Waals
Telefoonnummer	020 253 10 90
Email	J.Waals@west.amsterdam.nl
Adres \ Locatieaanduiding	Da Costastraat 108
Kopie aan	Dennis Wielart Architecten
Onderwerp	Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het dagelijks bestuur van het Stadsdeel West

OMGEVINGSVERGUNNING

Gezien de aanvraag om omgevingsvergunning, ingekomen 17 augustus 2012, voor het project bestaande uit de activiteiten:

- het planologisch strijdig gebruiken van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Besluit:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het project 'Het veranderen van de bestemming van de begane grond van "Maatschappelijk" naar "Woonbestemming" in het pand gelegen aan de Da Costastraat 108 bg te Amsterdam';

Waarbij toepassing wordt gegeven aan:

- artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan 'Oud West';

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West,

Stadsdeelsecretaris: Voorzitter van het dagelijks bestuur:

F. Claasen M. Kuitenbrouwer

Besloten in de vergadering van: 26 maart 2013

Bij dit besluit horen de volgende gegevens:

Gemerkt;
- A01, Aanvraag formulier
- R01, Ruimtelijke Onderbouwing
- T01, Tekening bestaand en nieuw
- F01, Foto's

Procedurele aspecten

Intrekken omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in de artikelen 2.29, 2.33 en 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
(Deze wet is te vinden onder: http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779)

Inwerkingtreding
Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Beroepsclausule
De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van artikel 7:1, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Het indienen van beroep schort de werking van dit besluit niet op.

Als onverwijlde spoed dat vereist kan gelijktijdig om een voorlopige voorziening worden verzocht bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Ontvangst aanvraag
Wij hebben de aanvraag op 17 augustus 2012 ontvangen.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure
Wij hebben u geïnformeerd dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op de voorbereiding van deze beschikking van toepassing is. Tevens is daarbij verzocht tot het aanvullen van de aanvraag met een goede ruimtelijke onderbouwing in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo.

In § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de diverse procedurevoorschriften uiteen gezet.

Een goede ruimtelijke onderbouwing
Op 19 oktober 2012 is de aanvraag aangevuld met een goede ruimtelijke onderbouwing (versie 1.5 gedateerd 19 december 2011). Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit toegevoegd.

Verklaring van geen bedenkingen
Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient de gemeenteraad te verklaren dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De stadsdeelraad heeft bij besluit van 21 september 2010 (besluitnummer 2010/1164) besloten om af te zien van het geven van een verklaring van geen bedenkingen voor aanvragen om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, tenzij binnen twee weken na ontvangst van een kopie van de aanvraag, de deelraad aangeeft dat wel een verklaring noodzakelijk wordt geacht.

Op 23 november 2013 is de stadsdeelraad in kennis gesteld van onderhavige aanvraag. Naar aanleiding hiervan heeft de deelraad niet aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Ter inzage legging ontwerpbesluit
Ingevolge artikel 3:11 Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, zes weken ter inzage.

In haar vergadering van 8 januari 2013 heeft het dagelijks bestuur besloten om hier toepassing aan te geven.

Na voorafgaande kennisgeving middels publicatie op de internetsite van het stadsdeel (http://www.west.amsterdam.nl/actueel/bekendmakingen/) en publicatie in de Staatscourant is het ontwerpbesluit met de relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd van 17 januari 2013 t/m 27 februari 2013.

Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen gericht tegen dit voornemen naar voren worden gebracht.

De aanvrager/gemachtigde is bij brief van 16 januari 2013 conform artikel 3.12, lid 1 van de Wabo in samenhang met artikel 3.13 Awb hieromtrent geïnformeerd.

Gedurende de termijn van de ter visie legging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Wettelijk kader
Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amsterdam 2003.

Inhoudelijke beoordeling

Bouwen (artikel 2.10 Wabo), Afwijken van bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo)

Bouwbesluit 2012 (artikel 2.10 lid 1 onder a Wabo)
Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo)
Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Bouwverordening Amsterdam 2003.

Planologie (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo)
Het project betreft onder meer het planologisch strijdig gebruiken van een bouwwerk als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo. De aanvraag wordt voor deze activiteit als volgt beoordeeld.

Bestemmingsplan
Het bouwplan is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan 'Oud-West" van toepassing is. Het bouwplan is gelegen op gronden die zijn bestemd voor de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (M), conform artikel 7 van de bestemmingsplanvoorschriften. De op de plankaart voor Maatschappelijke Doeleinden (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke dienstverlening op de begane grond en het souterrain;
b. maatschappelijke dienstverlening op de overige bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'niet-woonfunctie in het gehele pand' op de plankaart;
c. wonen op de overige bouwlagen, behalve daar waar op de plankaart de aanduiding 'niet-woonfunctie in het gehele pand' voorkomt;
d. inpandige parkeervoorzieningen op de begane grond en ondergrondse parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding (p);
e. berging en opslagruimten in het souterrain, dan wel overeenkomstig het gebruik van de eerste bouwlaag.

Strijdigheden
Het bestemmingsplan Oud-West laat de functie "wonen" niet toe op deze locatie op de begane grond en daarom is het project in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid geregeld ten behoeve van wonen op de begane grond. Het project is ook niet realiseerbaar met een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid conform artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2 juncto bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor), omdat artikel 5 van het Bor, aangeeft dat het aantal woningen gelijk dient te blijven. In het onderhavige project wordt een woning gerealiseerd op de begane grond met als gevolg dat er een extra woning wordt toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad.

Het bouwplan kan alleen gerealiseerd worden met het opstarten van een uitgebreide afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo.

Motivering
Het Stadsdeel West heeft in 2012 beleid ontwikkeld om leegstaande bedrijfsruimte tegen te gaan. Wanneer sprake is van een zichtlocatie is het in beginsel niet toegestaan om deze bedrijfsruimte te transformeren naar wonen. Dit, omdat er in West nog steeds sprake is van veel startende bedrijfsruimte dus nodig blijft. Zoals gezegd geldt dit vooral voor de meer courante locaties op zichtlocaties, pleinen, winkel- en stadsstraten waar de vraag naar bedrijfsruimte nog aanwezig is. Onderhavige locatie is echter geen courante of zichtlocatie. Vanuit de doelstelling van de notitie bezien is het wenselijk dat solitair bedrijfsmatig gebruik buiten de zichtlocaties wordt beperkt. De bedrijfsbestemming voor de ruimte in de plint zelf blijft gehandhaafd. Het project past binnen de beleidskaders en visie van het stadsdeel.

Geconcludeerd kan worden dat de toevoeging van een woonmogelijkheid op de begane grond van de Da Costastraat 108 te Amsterdam in overeenstemming is met de ruimtelijk relevante beleidsuitgangspunten op stadsdeelniveau.

Welstand (artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo)
De aanvraag betreft het wijzigen van het gebruik en is daarom niet voor advies aan de Commissie Welstand en Monumenten voorgelegd.

Monument
Het betreffende bouwwerk is geen monument.

Overige voorschriften en vergunningaanvragen
Voor uitvoering van de werkzaamheden dan wel gebruik van het bouwwerk zijn voor andere activiteiten dan bouw, zoals sloop mogelijk tevens een omgevingsvergunning nodig. U kunt daarover contact opnemen met de buitendienstinspecteur.

Tevens kunt U hiervoor terecht bij het loket vergunningen. Loket Vergunningen is geopend van maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur en is gevestigd op het Bos en Lommerplein 250. Ook kunt u de aanvraagformulieren om vergunning en nadere informatie hieromtrent kunt u vinden op www.west.amsterdam.nl.

Rechten van derden
Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Erfpacht
De omgevingsvergunning voor het bouwen houdt niet in dat u toestemming heeft van de Gemeente Amsterdam als grondeigenaresse om het bouwplan uit te voeren.
Indien het bouwplan een bestemmings- of bebouwingswijziging omvat én de grond in erfpacht is uitgegeven, dient u bij Stadsdeel West om privaatrechtelijke toestemming te vragen.