

Verleende omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voor het project Kanaalstraat 102, te Amsterdam.

NL.IMRO.0363.E1309PBSTD-VG01

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West maakt bekend dat zij op 29 juli 2013 een omgevingsvergunning heeft verleend voor het project; het wijzigen van de bestemming van de begane grond van administratieve dienstverlening naar woondoeleinden (fase 1) op het adres Kanaalstraat 102 (OLO 675299).

Beroepsprocedure bij activiteit 'afwijken bestemmingsplan' volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

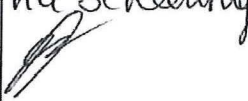
De belanghebbende bij dit besluit, die een zienswijze heeft ingediend, kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht 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, 7 augustus 2013

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

Voorzitter,
M.M. Kuitenbrouwer

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



Doc.Nr : 2013/4671
Zaak Nr : 2012/16782
PROG_VERGUN_HAN

Datum agendering:
Besluitnummer:
Portefeuille:

4 juni 2013
2013/4671
Wonen

Onderwerp:

Start uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) inzake de aanvraag om omgevingsvergunning betreffende Kanaalstraat 102

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 wijzigen van de bestemming van de begane grond van administratieve dienstverlening naar woondoeleinden op het adres Kanaalstraat 102 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 20 december 2012 heeft het stadsdeel een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen het wijzigen van de bestemming van de begane grond van administratieve dienstverlening naar woondoeleinden (fase 1) op het adres Kanaalstraat 102, geregistreerd onder OLO-nummer 675299;

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, WG1 (Woongebied 1, nader aangeduid met Administratie dienstverlening). Deze gronden zijn overeenkomstig artikel 5, lid g bestemd voor administratieve dienstverlening op de begane grond en in het souterrain ter plaatse van de aanduiding 'ad' en bestemd voor wat betreft de overige bouwlagen (lid b) voor wonen.

Tot begin 2013 werd het pand verhuurd als 13 afzonderlijke bedrijfsruimten waar ondermeer atelierruimten waren gevestigd. De eigenaar heeft het pand te koop gezet in 2012 en naar aanleiding daarvan hebben een aantal partijen verzocht om omzetting van de begane grond naar woningen. In 2012 is positief geadviseerd op dit verzoek. De verzoeker heeft het pand aangekocht en heeft onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

De ateliers en eventueel andere, niet publiekgerichte doeleinden, waren mogelijk op grond van het overgangsrecht (Bestemmingsplan Noordelijke Overtoomstrook, bestemming AA). In het huidige bestemmingsplan (Oud-West, 2005) is deze bestemming gewijzigd. Er kan gezegd worden dat de ateliers en overige bedrijfspvormen zijn weg bestemd voor enkel administratieve doeleinden op de begane grond en wonen op de verdiepingen.

Met deze omzetting verdwijnt geen maatschappelijke bestemming, maar alleen het maatschappelijke gebruik als atelierruimte. Elke andere maatschappelijke bestemming zou in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Het enige gebruik wat voortgezet had kunnen worden is het gebruik wat bestond ten tijde van het overgangsrecht, dan wel een gebruik passend in het huidige bestemmingsplan. De eigenaar heeft er voor gekozen om op de verdiepingen, conform het vigerende bestemmingsplan, woningen te realiseren. De huurcontracten met de bedrijfs- atelierruimten zijn opgezegd. Daarnaast wilde hij ook graag de begane grond als woningen gebruiken. Omdat dit gebruik niet is toegestaan binnen de regels van het vigerende bestemmingplan is onderhavige aanvraag ingediend.

In lijn met het beleid 'kleinschalige bedrijfsruimte', heeft EZ positief geadviseerd op omzetting naar wonen. Het pand ligt in een woonbuurt, met weinig loop en weinig andere bedrijvigheid in de nabije omgeving. Dit valt niet onder de "twijfelgevallen", waarvoor geldt dat eigenaar moet aantonen dat pand langer dan een jaar leeg staat en verhuur inspanningen moet aantonen. Ook heeft meegespeeld dat eigenaar bereid is om het andere pand op de Kanaalstraat 149 volledig als atelier/bedrijfsruimte te behouden.

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

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 aangeeft dat er wel een verklaring nodig is. Op 24 maart 2013 is de raad geïnformeerd 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 wijzigen van de begane grond naar zelfstandige woningen goed te motiveren is.

Daarnaast wordt opgemerkt dat afwijken van het bestemmingsplan "Oud-West" voor het realiseren van zelfstandige woningen op de begane grond, in lijn is met de huidige beleidsmatige ontwikkelingen, te weten de nota "Ruimte voor kleinschalige bedrijfsruimte". Hierin 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 aan de criteria van voornoemd beleid om de bedrijfsruimten te transformeren naar woonruimten. Dit gedeelte van de Kanaalstraat is niet aangemerkt als kernwinkelgebied. In de oude school op de Kanaalstraat 102 is het mogelijk om te wonen op de verdiepingen volgens het bestemmingsplan. Alleen op de begane grond is sprake van een bedrijfsruimte voor administratieve dienstverlening. Omdat hier geen sprake is van een heel bedrijfspand maar van een geïsoleerde ruimte, is omzetting conform het beleid mogelijk.

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.

Voorbereiding en adviezen:**Interne afstemming:**

Beleidsmedewerker EZ: positief;
Beleidsmedewerker RO: positief;
Beleidsmedewerker Wonen: positief;
Beleidsmedewerker parkeren: positief.

Externe afstemming. Overleg ex art. 3.1.1 Bro jo 6:18 Bor:

Dienst ruimtelijke ordening; positief.

Erfpacht:

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

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
4. Bouwtekeningen

Afhandeling: Besluit svp niet verzenden.

Na behandeling, alle stukken retour aan L. Koeman voor verdere afhandeling (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 Kanaalstraat 102.

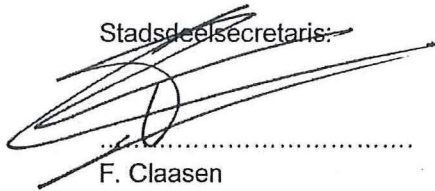
Verdere behandeling door de raad:

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

Besloten in de vergadering van: 4 juni 2013

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West,

Stadsdeelsecretaris:



.....
F. Claasen

Voorzitter van het Dagelijks Bestuur:



.....
M. Kuitenbrouwer