

Verleende omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voor het project Elisabeth Wolffstraat 50 te Amsterdam.

NL.IMRO.0363.E1314PBSTD-VG01

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West maakt bekend dat zij op 26 augustus 2013 een omgevingsvergunning heeft verleend voor het project; het veranderen van een voormalige school naar 10 woningen (fase 1) op het adres Elisabeth Wolffstraat 50 (OLO).

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 onverwijld 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, 4 september 2013

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

Voorzitter,
M.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

Mevrouw M.E. Cazemier
Waterkeringweg 159
1051 NZ Amsterdam

Datum	26 AUG. 2013
OLO dossiernummer	802355
Behandeld door	Mw. L. Koeman
Telefoonnummer	020-25 31 110
Email	l.koeman@west.amsterdam.nl
Bijlage	Gewaarmerkte bescheiden
Adres \ Locatieaanduiding	Elisabeth Wolffstraat 50
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

GEMEENTE AMSTERDAM
Het dagelijks bestuur van het Stadsdeel West

Gezien de aanvraag om omgevingsvergunning, ingekomen 9 april 2013, voor het project bestaande uit de activiteit:

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

Besluiten wij:

- omgevingsvergunning (fase 1) te verlenen voor het project "het veranderen van het voormalige schoolgebouw met bestemming daarvan tot 10 woningen in het gebouw op het adres Elisabeth Wolffstraat 50;

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', vastgesteld door de raad op 4 oktober 2005 en goedgekeurd op 10 augustus 2006.

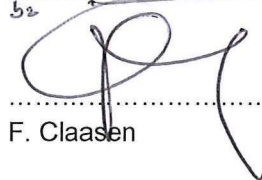
De overwegingen bij dit besluit zijn hierna opgenomen.

Bijlagen behorende bij dit besluit:

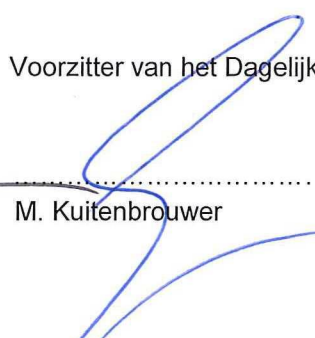
- Aanvraagformulier;
- T-01, Schetsontwerp indeling gebouw;
- R-01, Ruimtelijke onderbouwing, mei 2013 versie 3;
- R-02, Bodemonderzoeksrapport.

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West,

Stadsdeelsecretaris:


F. Claasen

Voorzitter van het Dagelijks Bestuur:


M. Kuitenbrouwer

Procedurele aspecten

Intrekken vergunning

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>)

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.

De voorbereidingsprocedure

Ontvangst aanvraag

Wij hebben de aanvraag voor het veranderen van het voormalige schoolgebouw met bestemming daarvan tot 10 woningen op 9 april 2013 ontvangen.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van deze beschikking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing.

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 12 mei 2013 is de aanvraag voorzien van een aangepaste versie (versie 3, mei 2013) van de Ruimtelijke onderbouwing. Het plan is derhalve voorzien van een goede Ruimtelijke onderbouwing. Deze Ruimtelijke onderbouwing is aangepast cq gewijzigd en op 12 mei 2013 als versie 3 bij het stadsdeel ingediend. Deze Ruimtelijk 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 2010/1164 d.d. 21 september 2010 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 de deelraad binnen twee weken na ontvangst van een kopie van de aanvraag, aangeeft dat wel een verklaring noodzakelijk wordt geacht.

Op 22 mei 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 18 juni 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 27 juni t/m 7 augustus 2013.

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

De aanvrager/gemachtigde is 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 geen zienswijzen ingediend.

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.

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

Het project kent verschillende beoordelingsaspecten. Voor elk aspect is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo)

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Bouwverordening Amsterdam 2003.

Artikel 2.5.30 lid 2 van de Bouwverordening Amsterdam 2003 bepaalt dat indien een gebouw gelegen is in een ander deel van de gemeente dan wordt bedoeld in het eerste lid, en de omvang of de bestemming van het gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Lid 5 van hetzelfde artikel bepaalt dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning kan verlenen in afwijking van het bepaalde in het tweede en vierde lid:

- a. voorzover op andere wijze in de parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden -

wat betreft de toepassing van het tweede lid - in elk geval worden gerekend:

- een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
- een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van
- één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid;
- een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf

In de Parkeernota Stadsdeel West 2012 – 2020 staat voor wat betreft functiewijzingen de vraag centraal: is er sprake van een substantiële extra parkeerclaim ten opzichte van de vorige situatie? Indien daar geen sprake van is dan blijft de parkeersituatie feitelijk onveranderd en kan de parkeervraag opgevangen worden zoals in de oude situatie. De parkeernormen zijn in dat geval dan ook niet van toepassing.

Het realiseren van 10 woningen leidt niet tot een substantiële extra parkeerclaim. Wel verschuift de parkeerbehoefte van overdag (openingstijden school) naar 's avonds (als de bewoners overwegend thuis zijn). De reguliere (fiscale) parkeerregulering met parkeervergunningen is echter voldoende om ervoor zorg te dragen dat geen overlast in de buurt wordt veroorzaakt. Benadrukt dient te worden dat geen 'extra' parkeervergunningen worden uitgegeven.

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.

Geldende bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan "Oud West" van toepassing is. Het project is gelegen op gronden die zijn aangewezen met "*Maatschappelijke Doeleinden met 'niet woonfunctie' in gehele pand*"

De op de plankaart voor Maatschappelijke Doeleinden (M) aangewezen gronden zijn overeenkomstig artikel 7, lid 1 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);

Het veranderen van het voormalige schoolgebouw met bestemming daarvan tot 10 woningen is in strijd met deze bestemmingsplanbepalingen.

Strijdigheden

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat woningen niet zijn toegestaan binnen de bestemming "*Maatschappelijke Doeleinden met 'niet woonfunctie' in gehele pand*".

Binnen het bestemmingsplan bestaat geen toereikende mogelijkheid om af te wijken van bovengenoemd gebruiksverboden. De kruimellijst vervat in artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt eveneens geen uitkomst,

omdat het aantal zelfstandige woningen toeneemt hetgeen strijdig is met artikel 5, lid 1 van het Bor.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met 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, gewaarmerkt als R-01, onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Er kan alleen medewerking aan het project worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid ingevolge artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Motivering

De Ruimtelijke onderbouwing van mei 2013, versie 3 voorziet in de motivering omtrent de hiervoor genoemde strijdigheden.

Voor de motivering van deze herontwikkeling wordt dan ook primair verwezen naar deze Ruimtelijke onderbouwing, welke als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

De transformatie van schoolgebouw naar woningen is een gewenste ontwikkeling. Het project levert een bijdrage aan de differentiatie van de woningvoorraad in West, één van de doelstellingen uit de woonvisie. Daarnaast is er bij het ontwikkelen van de woningen veel aandacht voor duurzaamheid, ook dit is een belangrijke doelstelling in de woonvisie. Bovendien worden de woningen gerealiseerd in een deel van West, waar de vraag naar woningen groot is. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan uitvoerbaar is binnen de wettelijke randvoorwaarden en binnen het vastgestelde beleid. Daarnaast leidt het realiseren van 10 woningen niet tot een substantiële extra parkeerclaim.