

|                            |                                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Paraaf Portefeuillehouder: |   |
| Paraaf Directeur:          |  |



### A-besluit

Directie:  
Afdeling:  
Behandelend ambtenaar:  
Telefoon:

Vergunningen en Dienstverlening  
Vergunningen Bouw  
E. Habing  
31089

Datum agendering:  
Besluitnummer:  
Portefeuille:

1 oktober 2013  
2013/5666  
Wonen, Vastgoed en Ruimtelijke Ordening

---

### Onderwerp:

Vaststelling omgevingsvergunning voor het project Admiraal de Ruijterweg 414 – 416.

---

### Het Dagelijks Bestuur besluit:

Een omgevingsvergunning te verlenen voor het project:

- het veranderen van de horecaruimte op de begane grond met bestemming daarvan tot twee zelfstandige woningen in het gebouw op de locatie Admiraal de Ruijterweg 414 – 416 in Amsterdam.

---

### Korte samenvatting: (max. 10 regels)

Op 2 november 2012 heeft het stadsdeel een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van dhr. S. van Eijdsen. De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Admiraal de Ruijterweg'. Het project omvat het veranderen van de begane grond en kelder van de pand Admiraal de Ruijterweg 414 – 416 naar een woonbestemming met als gevolg dat er twee nieuwe woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Het geluidsniveau op de gevel van de woningen bedraagt 67 Db(a). Hierdoor is het niet mogelijk om op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde vast te stellen. Het Technische adviescommissie geluidhinder Amsterdam adviseert op 13 juni 2013 om de woningen te voorzien van een dove gevel. Dat advies nemen wij niet over. De bestaande entrees van de woningen worden voorzien van een portaal waardoor het verkeerslawaaï niet direct in de geluidsgevoelige ruimte terecht komt. Wij menen dat daarmee nagenoeg tegemoet wordt gekomen aan de eisen van de Wet geluidhinder.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hieraan wordt voldaan. De ruimtelijke onderbouwing maakt als bijlage deel uit van dit besluit.

Gelet op artikel 3.10 van de Wabo is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Gelet hierop heeft het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken lang ter visie gelegen, gedurende welke termijn door een ieder zienswijzen naar voren konden worden gebracht. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er is geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.

---

---

**Bestuurlijke achtergrond (aanleiding en context):***Bestemmingsplan Admiraal de Ruijterweg*

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan 'Admiraal de Ruijterweg' van kracht is.

*Strijdigheden*

Het bouwplan is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan "Admiraal de Ruijterweg" van toepassing is. Het bouwplan is gelegen op gronden die zijn bestemd voor 'Centrumdoeleinden II'. Het bouwplan is in strijd met de bij het plan behorende voorschriften en bepalingen. De motivering volgt hieronder.

Op grond van artikel 6 lid h van de planvoorschriften is wonen slechts toegestaan op de 1<sup>e</sup> verdieping en hoger. De aanvraag voorziet in twee woningen op de begane grond.

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 in samenhang met bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor), omdat artikel 5 van het Bor aangeeft dat het aantal woningen gelijk dient te blijven. In het project worden twee woningen opgericht met als gevolg dat er extra woningen worden 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.

*Motivatie afwijken van het bestemmingsplan*

Uit de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage deel uitmaakt van dit besluit blijkt dat het verbouwen van de begane grond naar zelfstandige woningen goed te motiveren is en niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Om te kunnen bepalen of afwijken acceptabel is, is advies gevraagd aan de afdeling Economische Zaken en Horeca. Deze heeft als volgt geadviseerd:

*De afdeling Economie en Cultuur adviseert positief ten aanzien van het omzetten van het horecapand aan de Admiraal de Ruijterweg 414 - 416 naar wonen.*

*Geluid*

Uit het bijgevoegde akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevel 67 Db(A) bedraagt. Het akoestisch onderzoek is op 22 mei 2013 besproken in de Technische Adviescommissie Geluidhinder Amsterdam (Tavga). Het Tavga concludeert dat het niet mogelijk is om, op basis van de Wet geluidhinder, een hogere grenswaarde vast te stellen. De grens voor een hogere grenswaarde bedraagt namelijk 63 Db(A). Tavga stelt voor om de gevel 'doof' uit te voeren. Artikel 1 en 4 van de Wet geluidhinder geeft aan dat van een dove gevel sprake is indien er geen te openen delen in de gevel bevinden (tenzij bij uitzondering te openen zoals een nooduitgang). Uit de gewaarmerkte tekeningen blijkt dat daaraan niet wordt voldaan. De entreedeuken van de woningen bevinden zich in de gevel en zijn niet aan te merken als 'bij uitzondering te openen delen'.

Wij nemen het advies van de Tavga echter niet over. Achter de entree wordt een portaal gerealiseerd zodat het verkeerslawaaï niet direct in de geluidgevoelige kamer (woonkamer) komt. Hiermee wordt nagenoeg voldaan aan de gestelde dove gevel eis. In de straat bevinden zich meer van dergelijke woningen op straatniveau. Daarnaast zou het kostbaar zijn om de entree te verplaatsen en worden daarmee de woningen minder courant.

#### Afwijken

Wij werken mee aan het afwijken van het bestemmingsplan. Onderhavige locatie betreft een horecaruimte. Het project betreft een verbouwing van de horecaruimte tot twee wooneenheden. De horecaruimte is gelegen in een woonbuurt. Het gebruik van de ruimte heeft in het verleden tot overlast geleid. Hoewel dat gebruik niet in strijd is met het bestemmingsplan zijn wij van mening dat - in het kader van een goede ruimtelijke ordening- een dergelijk gebruik niet meer wenselijk is in een woonomgeving.

Het project past binnen de beleidskaders en visie van het stadsdeel. De realisatie van twee woningen op deze locatie levert een bijdrage aan de grote vraag naar woonruimte in dit deel van het stadsdeel. Het Stadsdeel West heeft als doelstelling bij te dragen aan een aantrekkelijk, divers en duurzaam stadsdeel. Eén van de uitgangspunten is bijvoorbeeld om kleinschalige bedrijfs- c.q. horecaruimtes om te zetten naar woonruimte op niet zicht locaties.

Gelet op het vorenstaande is het, in het kader van de goede ruimtelijke ordening, een gewenste ontwikkeling om het bestaande horecapand te wijzigen in twee woningen. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en panden worden daardoor verbeterd. De verwachting is dat van privaatrechtelijke belemmeringen geen sprake is. Het nieuwe gebruik heeft geen verkeersaantrekkende werking. Door het huidige gebruik te wijzigen zal de overlast in de straat verminderen. Dit komt ten goede aan het woon- en leefklimaat.

#### 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. Op 20 juni 2013 is de raad geïnformeerd over deze aanvraag. Naar aanleiding hiervan heeft de raad niet aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingen nodig is.

#### Tervisielegging

Het ontwerpbesluit met de relevante stukken die redelijkerwijs nodig zijn ter beoordeling zijn ter inzage gelegd van 18 juli t/m 28 augustus 2013. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om het ontwerpbesluit te wijzigen.

---

---

**Reden van het besluit:**

Het bouwplan is 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.

---

**Kosten, baten en dekking:**

Het afwijken van de bestemmingsplanvoorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Admiraal de Ruijterweg' heeft geen financiële consequenties voor het stadsdeel. Het stadsdeel zal een 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:*

- Beleidsmedewerker Economische Zaken: positief;
- Afdeling Vergunningen bouw: positief

---

**Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg:**

Op deze aanvraag is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform artikel 3.10 van de Wabo, in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbesluit met de relevante stukken die redelijkerwijs nodig zijn ter beoordeling zijn ter inzage gelegd van 18 juli t/m 28 augustus 2013. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

---

**Meegezonden/ter inzage gelegde stukken:**

1. omgevingsvergunning;
2. ruimtelijke onderbouwing
3. akoestisch onderzoek
4. tekeningen

---

**Afhandeling:** Na behandeling, alle stukken retour aan E. Habing voor verdere afhandeling (Afdeling Vergunningen Bouw).

**Afschrift aan:** Jan Waals (Afdeling Vergunningen Bouw).

**Bekendmaking / publicatie:**

- kennisgeving in de Staatscourant (digitaal);
- op de internet website van stadsdeel West
- op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

**Communicatie:**

Het dagelijks bestuur van Stadsdeel West maakt bekend dat op 24 september 2013 is besloten met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo, een omgevingsvergunning af te geven voor het project:

- het veranderen van de horecaruimte op de begane grond met bestemming daarvan tot twee zelfstandige woningen in het gebouw op de locatie Admiraal de Ruijterweg 414 – 416 in Amsterdam.

---

**Verdere behandeling door de raad:**

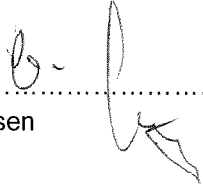
- Ter kennisname: Ja
- Bespreking op politieke avond op:
- Raadsbesluit gepland op:

---

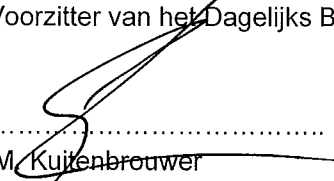
Besloten in de vergadering van: 1 oktober 2013

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West,

Stadsdeelsecretaris:

.....  
  
 F. Claasen

Voorzitter van het Dagelijks Bestuur:

.....  
  
 M. Kuitenbrouwer