

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

Mevr. R. van der Werf
1^e Helmerstraat 21
1054 CX AMSTERDAM

Datum	19 november 2013
OLO dossiernummer	727917
Behandeld door	E. Habing
Telefoonnummer	020 - 2531089
Email	e.habing@west.amsterdam.nl
Adres \ Locatieaanduiding	Eerste Helmersstraat 21
Onderwerp	Besluit aanvraag omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het dagelijks bestuur van het Stadsdeel West

Omgevingsvergunning

gezien de aanvraag, ingekomen op 4 maart 2013, een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Besluit:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het project 'het wijzigen van het gebruik van het pand 1^e Helmersstraat 21 in Amsterdam ten behoeve van wonen;

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 geldende bestemmingsplan "Oud-West".

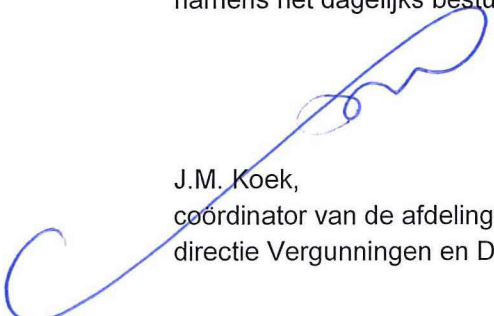
Bij dit besluit horen de volgende gegevens:

Gemerkt;

- Aanvraagformulier;
- Ruimtelijke onderbouwing

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel West,



J.M. Koek,
coördinator van de afdeling Vergunningen Bouw,
directie Vergunningen en Dienstverlening

Procedurale 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.

De voorbereidingsprocedure

Wij hebben uw aanvraag voor het wijzigen van het gebruik ten woonruimte op de begane grond van het gebouw 1^e Helmersstraat 21 op 24 mei 2013 ontvangen.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure

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 7 augustus 2013 is de aanvraag aangevuld met een goede ruimtelijke onderbouwing. 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 zij daartegen geen bedenkingen heeft, gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De stadsdeelraad heeft op 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 5 september 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.

Terinzagelegging 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 24 september 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 19 september tot en met 31 oktober 2013.

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

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

Gedurende de termijn van de tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Inhoudelijke beoordeling

Afwijken bestemmingsplan (artikel 2.10 en 2.12 Wabo):

Bestemmingsplan Oud - West

De locatie van het project is gelegen in het bestemmingsplangebied Oud West en heeft daarin de bestemming Maatschappelijke Doeleinden, met nadere aanduiding ondergronds parkeren.

In 2007 is een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de begane grond het voormalige transformatorruimte ten behoeve van een atelier. Dat is echter nooit als zodanig gebruikt maar voor wonen, waardoor deze deels illegale situatie wordt beëindigd. Op de verdieping mag worden gewoond volgens het bestemmingsplan. In 2011 is het pand in erfpacht uitgegeven met als voorwaarde dat de bestemming zou worden gewijzigd naar een woon/werk (beroep aan huis) bestemming. Onderhavige aanvraag voorziet daarin.

Volgens artikel 7 lid 1 c van de planvoorschriften is wonen op de begane grond niet toegestaan.

Wij concluderen dat het voorgenomen project in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Afwijkingsprocedure

Het bestemmingsplan 'Oud-West' laat de functie 'wonen' op de begane grond niet toe en daarom is het project in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid geregeld. 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, in planologisch opzicht, gelijk moet blijven. In het onderhavige project wordt een woning opgericht met als gevolg dat er één extra woning wordt toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad.

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

Motivering

Uit de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit blijkt dat het gebruik van de begane grond van het pand ten behoeve van wonen goed te motiveren is en niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening

Onderhavige locatie betreft een voormalige transformatorruimte. In 2011 is het pand, dat in eigendom was van het stadsdeel, verkocht aan de huidige eigenaars. In 2012 is de notariële akte opgemaakt en is het erfpacht geregeld. Op basis van de Beleidsnotitie *Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in West* (2012), mag het pand worden omgezet naar wonen. Dit pand ligt in een woonstraat, een straat met weinig loop. In de directe omgeving vinden geen andere bedrijfsmatige activiteiten plaats.

De omzetting levert een bijdrage aan de woningvoorraad in een buurt, en in een segment, waar grote behoefte aan woningen bestaat.

Daarnaast heeft de afdeling ruimtelijke ordening positief geadviseerd. Er zijn geen ruimtelijke of planologische bezwaren tegen het gebruik. Het gebouw was voorheen een transformatorruimte maar is niet meer als zodanig in gebruik. Het is ook niet aannemelijk dat het gebouw zich voor andere doeleinden leent dan voor wonen. De transformatie naar woning zal niet leiden tot een toename van onevenredige overlast voor omwonenden. Voor de Eerste Helmersstraat geldt een 30-kilometerregime. Het pand ligt zodoende niet in een geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Er is geen hogere waardenbesluit nodig.

Gelet op het vorenstaande is het, in het kader van de goede ruimtelijke ordening, een gewenste ontwikkeling om af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruiken van het pand 1^e Helmerstraat 21 als woning. 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. Dit komt ten goede aan het woon- en leefklimaat.

Nadere aanwijzingen

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.