



Gemeente Amsterdam West

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040BC Amsterdam
Telefoon 14 020
www.west.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 57239, 1040BC Amsterdam

Buro Amsterdam B.V.
t.a.v. de heer J.W. de Wal
Keizersgracht 139 sous
1015 CK Amsterdam

Datum
Ons kenmerk OLO 1340081
Adres Agatha Dekenstraat 61-HS
Behandeld door mw. J.M. ter Haar
Doorkiesnummer 020 253 1124
Email j.ter.haar@amsterdam.nl
Kopie aan Offringa Bouwadvies b.v.; t.a.v. de heer M.O. Offringa;
Zuidermolenweg 23d; 1069 CE Amsterdam
Bijlage Gewaarmerkte bescheiden
Onderwerp Besluit aanvraag omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

GEMEENTE AMSTERDAM
Bestuurscommissie stadsdeel West

Gezien de aanvraag om omgevingsvergunning, ingekomen 28 juli 2014, voor het project bestaande uit 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 omzetten van een winkel-functie op de begane grond en souterrain naar één zelfstandige woning in het gebouw" op het adres Agatha Dekenstraat 61hs te Amsterdam, onder de in dit besluit gestelde voorwaarde(n);

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

Voorwaarde(n) bij dit besluit:

- indien er werkzaamheden worden uitgevoerd waarvoor op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, omgevingsvergunning (activiteit bouwen) is vereist mag niet met deze werkzaamheden gestart worden voordat hiervoor een omgevingsvergunning is aangevraagd en deze omgevingsvergunning is verleend;

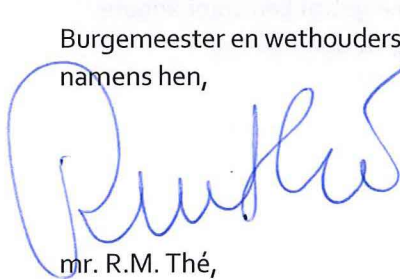
Bij dit besluit horen de volgende gegevens:

Gemerkt;

- Aanvraagformulier
- T-01 tekening bestaand en nieuw
- R-01 Ruimtelijke onderbouwing d.d. 19-08-2014;
- R-02 Bodemonderzoeksrapport d.d. 15-04-2014;
- R-02a Aanvullend bodemonderzoeksrapport d.d. 5-11-2014;

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,
namens hen,



mr. R.M. Thé,
Stadsdeelsecretaris stadsdeel West

Procedurele aspecten

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag 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).

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.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Dat kan ook via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

Vorbereidingsprocedure

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.

Ontvangst aanvraag

Wij hebben de aanvraag op 28 juli 2014 ontvangen.

Aanvullende gegevens

Op 7 augustus is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 19 augustus 2014 ontvangen. De termijn waarbinnen op de aanvraag moet zijn beslist is hierdoor met 12 dagen opgeschort. De aanvraag is hierna volledig verklaard.

In werking treden

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.

Dit besluit treedt op grond van artikel 6.2c, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet eerder in werking nadat is voldaan aan het gestelde in de gevallen zoals genoemd in dit artikel.

Een goede ruimtelijke onderbouwing

Op 19 augustus 2014 is de aanvraag voorzien van een aangepaste versie (versie 1.4 19 augustus 2014) van de ruimtelijke onderbouwing. Het plan is derhalve voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is onlosmakelijk verbonden met het besluit en dient hierbij als onderdeel van dit besluit te worden beschouwd.

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 gemeenteraad heeft bij besluit van 170/353 d.d. 8 september 2010 besloten de volgende gevallen aan te wijzen als categorieën gevallen zoals bedoeld in artikel 6.5 derde lid van het Besluit omgevingsrecht, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist:

- aanvragen die niet in strijd zijn met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid (te weten: hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, reserveringen hoofdinfrastructuur, hoogbouwplannen en grootschalige reclamemasten) en;
- aanvragen die niet in strijd zijn met de kantoorstrategie van Amsterdam dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008 en;
- aanvragen die geen betrekking hebben op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2 eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer voor zover beoordeeld is dat er geen milieueffectrapportage dient te worden opgesteld.

Het onderhavige plan valt binnen de aangewezen categorieën gevallen zoals hierboven genoemd. Er is derhalve geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

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.

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 18 december 2014 t/m 29 januari 2015.

Gedurende deze termijn kunnen 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.

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Inhoudelijke beoordeling

Afwijken van bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo)

Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo)

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Bouwverordening Amsterdam 2013. Echter, de vergunninghouder dient bij de uitvoering van het project de in dit besluit opgenomen voorwaarde(n) in acht te nemen.

Hoofdstuk 2 Toets bodem (artikel 2.1.5 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Wij hebben een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit vermoeden is gebaseerd op de ingediende bodemonderzoeksrapporten en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

De verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk gerelateerd aan de oudstedelijke ophooglaag. De bodemkwaliteit voldoet niet aan de bodemnorm voor blijvende geschiktheid (optimale chemische kwaliteit) voor Wonen met tuin. Er is echter op basis van de risicobeoordeling geen sprake van onaanvaardbare risico's vanwege de bodemkwaliteit voor het gebruik van wonen met tuin.

Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het beoogde gebruik van de locatie als wonen met tuin.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is - de zogenaamde beschikking ernst, geen spoed - en het desbetreffende besluit in werking is getreden (artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming).

Conclusie

Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport, de al bekende gegevens en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied een vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uit-

gestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom aan de orde.

Hoofdstuk 2 parkeernormen (artikel 2.5.30 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Artikel 2.5.30 lid 2 van de Bouwverordening Amsterdam 2013 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 vermakelijkheid;
 - 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 drie woningen leidt niet tot een substantiële extra parkeerclaim. Wel verschuift de parkeerbehoefte van overdag (openingstijden kantoor) 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 'Gemengde Doeleinden'.

De op de plankaart voor Gemengde Doeleinden (GD) aangewezen gronden zijn overeenkomstig artikel 4, lid 1 bestemd voor:

- a. detailhandel op de begane grond en in het souterrain, met dien verstande dat een supermarkt uitsluitend toegestaan is op de begane grond en in het souterrain ter plaatse van de aanduiding (s) en met inachtneming van sub f;
- b. publieksgerichte dienstverlening op de begane grond en in het souterrain, met inachtneming van sub f;
- c. administratieve dienstverlening op de begane grond en in het souterrain, en op de overige bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'niet-woonfunctie in het gehele pand', met inachtneming van sub f;
- d. bedrijven op de begane grond en in het souterrain, en op de overige bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'niet-woonfunctie in het gehele pand', voorzover zij voorkomen in de milieucategorieën I en II van de Staat van Inrichtingen (Bijlage 2), met inachtneming van sub f;
- e. een bedrijfsverzamelgebouw op de begane grond en in het souterrain, en op de overige bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'nietwoonfunctie in het gehele pand', bedoeld voor bedrijven voor zover zij voorkomen in de milieucategorieën I en II van de Staat van Inrichtingen (Bijlage 2), maatschappelijke dienstverlening, publieksgerichte dienstverlening en administratieve dienstverlening en per functie geen grotere oppervlakte kennen dan 400 m², met inachtneming van sub f;
- f. ter plaatse van de aanduiding (w) aan de Overtoom uitsluitend wonen is toegestaan op de begane grond;
- g. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning door de bewoner ter plaatse waar de functie wonen is toegestaan;
- h. wonen op de overige bouwlagen;

Het veranderen van de bestemming naar drie woningen is in strijd met deze bestemmingsplanbepalingen.

Strijdigheden

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat woningen op de begane grond niet zijn toegestaan binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden".

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-05, onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Er kan alleen medewerking aan het project worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingbevoegdheid 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 7 april 2014, voorziet in de motivering omtrent de hiervoor genoemde strijdigheden.

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

De locatie is in lijn met de notitie "Ruimte voor Kleinschalige bedrijvigheid". Selectief behoud van kleinschalige bedrijfsruimten is hierbij het uitgangspunt. Bedrijfspanen op zichtlocaties: hoekspanen, winkelstraten, pleinen en stadsstraten dienen dan ook zo veel mogelijk behouden 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.

Het onderhavige pand ligt in een woonstraat en maakt geen onderdeel uit van een bedrijfslint en het ligt niet op een zichtlocatie. Daarnaast profiteert de straat niet of nauwelijks van de aanwezigheid van de economische functies van de Overtoom.

Daarnaast leidt het realiseren van drie woningen niet tot een substantiële extra parkeerclaim.

Het project zal niet leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen. Tevens verwachten wij geen privaatrechtelijke belemmeringen.

Geluid

Het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning maakt geluidsgevoelige objecten mogelijk, zijnde woningen op begane grond op het adres Overtoom 184, 186 en 188. Omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden en geluidsbeperkende maatregelen niet of onvoldoende mogelijk zijn, dient het dagelijks bestuur op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde dan de voorkeurswaarde vast te stellen. De stadsdeelsecretaris is op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder bevoegd gezag.

Op 24 juni 2014 heeft de stadsdeelsecretaris het voornemen uitgesproken een hogere grenswaarde vast te stellen voor geluidshinder van de Overtoom.

Welstand (artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo)

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft in haar vergadering van 6 juni 2014 aangegeven geen bezwaar tegen het project.

Wij zijn van mening dat het advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen het dan ook over. Voor het overige is er ook geen aanleiding om van het advies af te wijken. Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam Digitaal".

Nadere aanwijzingen

Bouwen volgens het Bouwbesluit 2012

Op elk bouwen is het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Indien er gebouwd wordt in strijd met artikelen van het Bouwbesluit 2012, zullen wij u met een aanschrijving op grond van artikel 4 van de Woningwet opdragen de noodzakelijke voorzieningen te treffen.

Werken in de openbare ruimte

Indien bij de werkzaamheden de openbare ruimte wordt gebruikt is tevens een WIOR (werken in de openbare ruimte) vergunning nodig. De WIOR vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte.

Verschillende vergunningen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte noodzakelijk kunnen zijn, kunt u met één formulier aanvragen. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. De WIOR vergunning kan digitaal via Loket Amsterdam worden aangevraagd.

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, en de grond in erfpacht is uitgegeven, dient u bij Bureau Erfpacht: 020-2544 200 (of erfpacht@oga.amsterdam.nl)