

GEMEENTE AMSTERDAM, STADSDEEL NIEUW-WEST

KENNISGEVING "Omgevingsvergunning voor het transformeren van een bestaand kantoorgebouw tot 229 zelfstandige jongeren wooneenheden aan de Overschiestraat 2 A, Overschiestraat 2 A1 t/m A8 (doorlopend), Rijswijkstraat 175, Rijswijkstraat 175 A, Rijswijkstraat 175 B1 t/m B20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 C1 t/m C20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 D1 t/m D20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 E1 t/m E20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 F1 t/m F20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 G1 t/m G20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 H1 t/m H20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 K1 t/m K20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 L1 t/m L20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 M1 t/m M20 (doorlopend) en Rijswijkstraat 175 N1 t/m N20 (doorlopend), voorheen Rijswijkstraat 175 te Amsterdam"

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West van de gemeente Amsterdam besluit conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen voor het transformeren van een bestaand kantoorgebouw tot 229 zelfstandige jongeren wooneenheden op de locatie Overschiestraat 2 A, Overschiestraat 2 A1 t/m A8 (doorlopend), Rijswijkstraat 175, Rijswijkstraat 175 A, Rijswijkstraat 175 B1 t/m B20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 C1 t/m C20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 D1 t/m D20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 E1 t/m E20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 F1 t/m F20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 G1 t/m G20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 H1 t/m H20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 K1 t/m K20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 L1 t/m L20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 M1 t/m M20 (doorlopend) en Rijswijkstraat 175 N1 t/m N20 (doorlopend) te Amsterdam, kadastraal bekend onder gemeente Amsterdam Sloten, sectie E, nummer 3620 te Amsterdam, OLO 922027.

De omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken liggen met ingang van 3 april 2014 voor een periode van zes weken ter inzage bij:

- Loket Omgevingsvergunningen, Osdorplein 1000;

geopend van maandag tot en met woensdag van 09.00 tot 15.00 uur (telefoon 14 020).

U kunt de stukken tevens inzien op:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0363.F1401PBSTD-VG01>

Beroep

Ingevolge het gestelde in artikel 8:1, juncto artikel 8:7, juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, kan een belanghebbende die naar aanleiding van het ontwerp-besluit een zienswijze naar voren heeft gebracht, of een belanghebbende die niet redelijkerwijs kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, binnen zes weken na de in artikel 6:8 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde ter inzagelegging van dit besluit, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

Een beroepschrift dient de gronden van het beroep te vermelden en een omschrijving van het besluit waartegen het is gericht. Het beroepschrift moet zijn voorzien van een datum en naam, adres en handtekening van de belanghebbende. Dient iemand anders namens u een beroepschrift in, dan dient deze een volmacht van u mee te sturen.

Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden. Van de indiener van het beroepschrift wordt een griffierecht geheven door de griffier van de rechtbank. Nadere informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betalen, kan door de griffie van de rechtbank worden verstrekt.

Amsterdam, 26 maart 2014

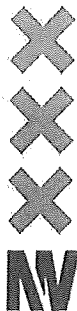
Het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West

*A. Baâdoud,
voorzitter*

*M. Muller,
secretaris*

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 6009
www.nieuwwest.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Nieuw-West

Directie Dienstverlening
Afdeling Vergunningen

Retouradres: SNW Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam



Datum	18 maart 2014
Ons kenmerk	Dossier 43517 - 2014/UIT/02403
OLO kenmerk	922027
Behandeld door	Nina Sidorov
Doorkiesnummer	020 253 7297
E-mail	info@nieuwwest.amsterdam.nl
Onderwerp	Beschikking

Geachte 

Namens  heeft u op 12 juli 2013 een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor het transformeren van een kantoorgebouw naar een woongebouw op de voormalige locatie Rijswijkstraat 175 te Amsterdam.

Wij besluiten met inachtneming van de in dit besluit opgenomen voorschriften en de bij dit besluit behorende bijlagen een

omgevingsvergunning

te verlenen aan  voor het

- **bouwen van een bouwwerk**
namelijk het verbouwen van het kantoorgebouw tot 229 woningen
 - **gebruiken in strijd met een bestemmingsplan**
namelijk het gebruiken van de bestemming "kantoor" ten behoeve van 229 woningen
- En wij besluiten
- **geen exploitatieplan vast te stellen**

op de locatie Overschiestraat 2 A, Overschiestraat 2 A1 t/m A8 (doorlopend), Rijswijkstraat 175, Rijswijkstraat 175 A, Rijswijkstraat 175 B1 t/m B20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 C1 t/m C20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 D1 t/m D20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 E1 t/m E20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 F1 t/m F20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 G1 t/m G20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 H1 t/m H20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 K1 t/m K20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 L1 t/m L20 (doorlopend), Rijswijkstraat 175 M1 t/m M20 (doorlopend) en

Rijswijkstraat 175 N1 t/m N20 (doorlopend), voorheen Rijswijkstraat 175 te Amsterdam, kadastraal bekend onder gemeente Amsterdam Sloten, sectie E, nummer 3620.

Termijnen

Wij hebben de aanvraag op 12 juli 2013 ontvangen. Van de ontvangst is op 24 juli 2013 kennisgegeven door middel van publicatie op de internetsite van het stadsdeel Nieuw-West. Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

Wij hebben daarom een ontwerpbesluit ter inzage gelegd van 16 januari 2014 tot en met 26 februari 2014. Van de ter inzagelegging is op 15 januari 2014 kennisgegeven door middel van publicatie op de internetsite van het stadsdeel Nieuw-West en in de Staatscourant.

Bij besluit van 29 juli 2013 hebben wij de beslistermijn verlengd met zes weken. Omdat u de gelegenheid heeft gehad om de aanvraag aan te vullen is de beslistermijn opgeschort met 84 dagen.

Activiteit

Het project bestaat uit 2 activiteiten, namelijk het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Voor het overige zijn er geen toestemmingen nodig wat de Wabo betreft om tot uitvoering van het project over te gaan.

Juridisch kader

De activiteiten zijn vergunningsplichtig op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wabo. Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo.

Beoordeling activiteit 'bouwen'

1. Bouwbesluit:

De aangeleverde stukken maken voldoende aannemelijk dat het bouwen, met inachtneming van de bij dit besluit behorende voorschriften, voldoet aan de daarvoor in het Bouwbesluit gestelde eisen.

2. Bouwverordening:

De aangeleverde stukken maken voldoende aannemelijk dat het bouwen, met inachtneming van de bij dit besluit behorende voorschriften, voldoet aan de daarvoor in de Bouwverordening gestelde eisen.

3. Bestemmingsplan:

Op het bouwen is het bestemmingsplan "Delflandplein- Staalmanplein" van toepassing, waarbij het betreffende terrein de bestemming "kantoor" heeft. Het bouwen is in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag is om deze reden conform artikel 2.10 lid 2 tevens aangemerkt als een activiteit 'gebruiken in strijd met een bestemmingsplan'. De beoordeling van deze activiteit wordt hierna apart gemotiveerd.

4. Welstand:

Aan de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam is advies gevraagd of het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria uit de welstandsnota. De commissie heeft op 5 november 2013 het advies 'geen bezwaar' gegeven. Wij nemen dit advies over.

5. Commissie voor tunnelveiligheid

Dit toetsingskader is niet relevant voor deze aanvraag.

Procedure

Ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een goede ruimtelijke onderbouwing is bij dit besluit gevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Met ingang van 16 januari 2014 heeft het ontwerp- besluit en alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren brengen.

Naar aanleiding van de ter inzage legging is door de [REDACTED] op 28 januari 2014 een mondelinge zienswijze naar voren gebracht. Van deze mondelinge zienswijze is een verslag gemaakt en deze is door de indiener goedgekeurd. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen we naar de bijlage "Nota beantwoording zienswijze", gemerkt 44, dat integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Beoordeling activiteit 'gebruiken in strijd met een bestemmingsplan'

Op het project is het bestemmingsplan "Delflandplein- Staalmanplein" van toepassing, waarbij het betreffende terrein de bestemming "kantoor" heeft. Het project is in strijd met het bestemmingsplan. De realisatie van studentenwoningen is niet toegestaan en derhalve is de aanvraag in strijd met het huidige planologisch regime. Het bouwplan is ook in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan. Maximum bouwhoogte van het gebouw mag 40 m zijn en de hoogte van het bouwplan is 44, 74 m. In het bestemmingsplan staat ook specifiek dat geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan zijn op dit adres, een jongeren-/ studentenhuisvesting is een geluidsgevoelige bestemming.

In het bestemmingsplan is geen vrijstellings-/ontheftingsbepaling opgenomen waarmee de verzochte ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

Motivering

Er wordt steeds vaker ingezet op hergebruik van gebouwen en op het tijdelijke gebruik ervan. Een groot aantal kantoorgebouwen (ook Rijswijkstraat 175) staat leeg. Dit blijkt ook uit de discussiekaart leegstaande kantoren: Rijswijkstraat 175 staat voor 75-100% leeg en is structureel.

De opgave ligt dan ook in het terugbrengen van de leegstand van m² kantooroppervlak door het uit de markt te nemen/transformeren door omzetting naar andere functies.

Om deze leegstand weg te werken is de kantorenstrategie vastgesteld. In deze strategie is het beleid voor bestaande incurante kantoren onder meer om de eigenaren te faciliteren het pand te transformeren naar een andere functie.

Ook uit de Economische visie blijkt dit: één van de actielijnen behelst het faciliteren van functieverandering van leegstaande kantoren. De rol van het stadsdeel is de transformatie ruimtelijk te faciliteren.

Bijkomend argument is dat de gewenste studentenwoningen passen bij het 'gemengd stedelijk leefmilieu' dat de buurt moet gaan uitstralen.

Verder behelst het plan bouwkundig geen grote implicaties. Er wordt vooral in pandig verbouwd. De vorm en hoogte veranderen niet ten opzichte van de bestaande situatie wel ten opzichte van de bepalingen van het bestemmingsplan. De bestaande situatie is namelijk al hoger dan het bestemmingsplan voorschrijft. Het bestemmingsplan schrijft namelijk een hoogte voor van max. 40 meter. Het gebouw is ruim 40 meter en met de opbouw (lift- en trappenhuis) zelfs ruim 44, 74 meter.

De parkeernorm voor jongeren- en studentenhuisvesting is lager dan voor kantoren, dus vormt bij deze omzetting geen probleem, terwijl het fietsparkeren in pandig is opgelost.

Wij staan dan ook positief tegenover het omzetten van leegstaande kantoorruimte in een andere functie, i.c. jongeren-/studentenhuisvesting. Naast de grote vraag naar dit type huisvesting speelt vooral een rol dat deze woningen bijdragen aan het voor stadsdeel Nieuw-West gewenste leefklimaat. Dat wil zeggen: een vergroting van de leefbaarheid door meer reuring, diversiteit qua bevolkingsopbouw en het aantrekken van voorzieningen die deze doelgroep met zich meebrengt.

Voor de verdere motivering wordt verwezen naar de bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo kan een omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo niet worden verleend voordat de stadsdeelraad Nieuw-West heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De deelraad van Nieuw-West heeft op 22 februari 2012 besloten dat alle gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen benodigd is, voorgelegd zullen worden aan de raad, de zogenaamde "voorhangprocedure".

Op 3 december 2013 zijn de stukken conform de voorhangprocedure voorgelegd aan de deelraad Nieuw-West. Indien de deelraad ervoor kiest de aanvraag niet te agenderen voor een raadsvergadering, dan wordt daarmee verondersteld dat een verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag niet vereist is en dat het nemen van een besluit op de aanvraag voorbehouden is aan het dagelijks bestuur. De deelraad heeft de stukken niet geagendeerd voor een raadsvergadering. Voor deze aanvraag is geen verklaring van geen bedenkingen door de Deelraad vereist.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij voor een activiteit wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo) is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Rijk

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie omdat dit niet is vereist. Het Ministerie heeft in de bijlage behorende bij de brief van 26 mei 2009 een overzicht gegeven bij welke nationale belangen er vooroverleg moet worden gevoerd; onderhavig project staat niet vermeld in dit overzicht.

Provincie

Er is geen overleg gevoerd met Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, nu dit niet is vereist. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij besluit van 19-10-2010 opgesomd wanneer dit vooroverleg wel is vereist en onderhavige project staat niet vermeld in deze opsomming.

Waterschap

Er is geen overleg gevoerd met Waternet nu bij onderhavig project de waterschapsbelangen niet in het geding zijn.

Overige instanties

Onderhavig project beoogt geen ontwikkeling waarvoor andere instanties geraadpleegd dienen te worden. Een overleg is derhalve niet nodig en niet gevoerd.

Exploitatieplan

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In afwijking hiervan kan de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning, met toepassing van artikel 2.12, 1° lid, onder a, onder 3° Wabo besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van artikel 6.12 lid 3 Wro heeft de stadsdeelraad de bevoegdheid voor het stellen van een exploitatieplan in het besluit van 22 februari 2012 gedelegeerd aan het Dagelijks Bestuur.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat op grond van artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1a sub b geen sprake is van kosten die voor verhaal in aanmerking komen.

Planschade

Er is een planschadeovereenkomst afgesloten met de aanvrager.

Besluit hogere grenswaarden

Voor het vergunnen van de deze aanvraag is een besluit hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder vereist. Het ontwerp-besluit hogere waarde is op 2 oktober 2013 voor advies voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA).

Ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft samen met dit besluit ter inzage gelegen van 16 januari 2014 tot en met 26 februari 2014. Naar aanleiding van de ter inzage legging van dit besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Het besluit hogere grenswaarden wordt tegelijkertijd genomen met dit besluit omgevingsvergunning.

Hiermee voldoet het plan aan de relevante bepalingen van de Wet geluidhinder.

Voorschriften activiteit 'bouwen'

Aan dit besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Op grond van artikel 3.10 van Bouwbesluit 2012 dient een toilet met waterspoeling, een kraan, een mechanisch ventilatiesysteem, een warmwatertoestel in een op een aangrenzend en op hetzelfde perceel gelegen verblijfsgebied een volgens NEN 5077 een bepaald karakteristiek installatie- geluidsniveau te hebben van ten hoogste 20 dB.
2. Op grond van artikel 6.29 lid 1 en 5 van Bouwbesluit 2012 dienen de aan te brengen droge blusleidingen te voldoen aan NEN 1594 versie 1991(bestaande bouw) inclusief wijzigingsblad A1 versie 1997.
3. Op grond van artikel 6.37 lid 3 van Bouwbesluit 2012 dient de verbindingsweg voor voertuigen van de brandweer en andere hulpdiensten een breedte te hebben van tenminste 4,5 m, een verharding te hebben over een breedte van ten minste 3,25 m, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram voorzien te zijn van een doeltreffende afwatering.
4. Op grond van artikel 6.51 lid 3 en 4 van Bouwbesluit 2012 dient de afsluitbare toegang van het woongebouw aan de buitenkant een zelfsluitende deur te hebben die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend en een voorziening te hebben waarmee een signaal kan worden gegeven dat in een niet-gemeenschappelijke ruimte van de woonfunctie waarneembaar is.
3. Op grond van artikel 7.12 lid 1 in samenhang met lid 3 van Bouwbesluit 2012 mogen deuren in gemeenschappelijke vluchtroutes, bij de aanwezigheid van personen uitsluitend gesloten zijn indien die deuren tijdens het vluchten, zonder gebruik te maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kunnen worden geopend.

Bijlage(n)

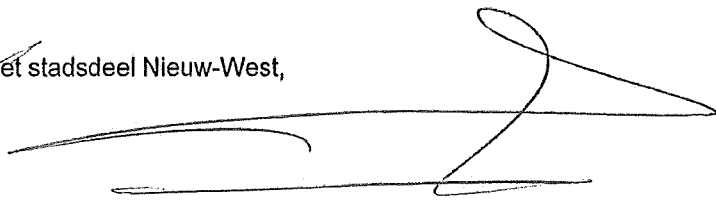
De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit en zijn vanaf de dag van bekendmaking van dit besluit, als bedoeld in artikel 3.41, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende **8 weken** te raadplegen op www.nieuwwest.amsterdam.nl/wabo. Dit is een afgeschermd omgeving. In een e-mail ontvangt u van ons de inlogcode en het wachtwoord. Na deze periode is het besluit met de daarbij behorende documenten verkrijgbaar bij ons bouwarchief. Wilt u een afspraak maken voor inzage in het dossier, dan kan dat zowel telefonisch als online via de website stadsdeel Nieuw-West. Voor meer informatie over het maken van een afspraak, kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer **14 020**.

Bijgevoegde documenten:

1. 922027_aanvraagformulier.pdf;
2. 922027_verzoeksbrief wijziging aanvrager.pdf;
3. 922027_situatietekening.pdf;
4. 922027_plattegrondtekeningen bestaande situatie.pdf;
5. 922027_tekening zuidgevel bestaand.pdf;
6. 922027_tekening westgevel bestaand.pdf;
7. 922027_tekening noordgevel bestaand.pdf;
8. 922027_tekening oostgevel bestaand.pdf;
9. 922027_overzicht plattegronden types woningen.pdf;
10. 922027_plattegrond kelder nieuw.pdf;
11. 922027_plattegrond beganegrondvloer nieuw.pdf;
12. 922027_plattegrond 1^e verdieping nieuw.pdf;
13. 922027_plattegrond 2^e verdieping nieuw.pdf;
14. 922027_plattegrond 3^e verdieping nieuw.pdf;
15. 922027_plattegrond 4^e verdieping nieuw.pdf;
16. 922027_plattegrond 5^e verdieping nieuw.pdf;
17. 922027_plattegrond 6^e verdieping nieuw.pdf;
18. 922027_plattegrond 7^e verdieping nieuw.pdf;
19. 922027_plattegrond 8^e verdieping nieuw.pdf;
20. 922027_plattegrond 9^e verdieping nieuw.pdf;
21. 922027_plattegrond 10^e verdieping nieuw.pdf;
22. 922027_plattegrond 11^e verdieping nieuw.pdf;
23. 922027_plattegrond 12^e verdieping nieuw.pdf;
24. 922027_tekening zuidgevel nieuw.pdf;
25. 922027_tekening westgevel nieuw.pdf;
26. 922027_tekening noordgevel nieuw.pdf;
27. 922027_tekening oostgevel nieuw.pdf;
28. 922027_doorsnedetekening A-A bestaand.pdf;
29. 922027_doorsnedetekening A-A nieuw.pdf;
30. 922027_detailtekeningen.pdf;
31. 922027_daglicht- en spuicapaciteitsberekening.pdf;
32. 922027_rapportage brandveiligheid.pdf;
33. 922027_tekening WTB-installatie kelder en beganegrondvloer.pdf;
34. 922027_tekening WTB-installatie verdiepingen.pdf;
35. 922027_akoestisch onderzoeksrapport.pdf;
36. 922027_bijlage overzicht geluidbelastingen.pdf;
37. 922027_ventilatieberekening.pdf;
38. 922027_constructieberekening.pdf;
39. 922027_tekening bouwplaatsinrichting.pdf;
40. 922027_ruimtelijke onderbouwing.pdf;
41. 922027_akoestisch onderzoek.pdf;
42. 922027_rapportage overzicht geluidbelastingen.pdf;
43. 922027_besluit hogere grenswaarden.pdf;
44. 922027_nota beantwoording zienswijzen en ingediende zienswijze.pdf;

Hoogachtend,
het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West,


mevrouw M. Muller,
stadsdeelsecretaris a.i.


de heer A. Baâdoud,
voorzitter

Beroepsclausule

Ingevolge het gestelde in artikel 8:1, juncto artikel 8:7, juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, kan een belanghebbende die naar aanleiding van het ontwerp-besluit een zienswijze naar voren heeft gebracht, of een belanghebbende die niet redelijkerwijs kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, binnen zes weken na de in artikel 6:8 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde ter inzagelegging van dit besluit, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

Een beroepschrift dient de gronden van het beroep te vermelden en een omschrijving van het besluit waartegen het is gericht. Het beroepschrift moet zijn voorzien van een datum en naam, adres en handtekening van de belanghebbende. Dient iemand anders namens u een beroepschrift in, dan dient deze een volmacht van u mee te sturen.

Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden. Van de indiener van het beroepschrift wordt een griffierecht geheven door de griffier van de rechtbank. Nadere informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betalen, kan door de griffie van de rechtbank worden verstrekt.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijld de spoed dit vereist, kan hangende de behandeling van het beroepschrift een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

U kunt het beroepschrift, of het verzoek om een voorlopige voorziening ook indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet dan wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

A redacted signature area consisting of several thick, horizontal black bars of varying lengths, completely obscuring any text or handwriting that might have been present.

UITVOERINGSVOORSCHRIFTEN

Indien u niet binnen 26 weken bent begonnen met de bouwwerkzaamheden, is het stadsdeel bevoegd om de omgevingsvergunning in te trekken. Dit geldt ook wanneer de bouwwerkzaamheden meer dan 26 weken stilliggen.

Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van deze beschikking, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bouwen moet geschieden naar de eis van goed en degelijk werk.

De aanvang van de werkzaamheden moet tenminste twee dagen van tevoren worden gemeld aan de afdeling Veiligheid en Handhaving, team Inspectie.

Ook voor het aangeven van de rooilijnen op het bouwterrein en de weghoogte ter plaatse moet u tijdig contact opnemen met de afdeling Handhaving en Veiligheid, team Inspectie. Hiervoor kunt u dagelijks tussen 9.00 uur en 15.00 uur bij ons terecht aan de vergunningenbalie of telefonisch op 14020.

Tevens dient u voor de aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, team Overige vergunningen, tel. 14020, met het oog op eventueel ter plaatse uit te voeren openbare werken (loopbriefje). Ook kunt u drie weken voor de aanvang van deze werkzaamheden een aanvraag indienen via 'www.loket.amsterdam.nl'.

De uitvoering van de constructies moet geschieden in overleg met de verantwoordelijke bouwinspecteur van de afdeling Handhaving en Veiligheid, team Inspectie.

Met het storten van alle in gewapend beton en voorgespannen beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk mag niet worden begonnen, voordat hiervoor toestemming van de verantwoordelijke bouwinspecteur is verkregen.

Met de uitvoering van de gevels mag niet worden begonnen, voordat de materiaal- en kleurmonsters aan de afdeling Vergunningen zijn overlegd en goedgekeurd.

De openbare weg mag niet in gebruikgenomen worden, bijvoorbeeld voor het plaatsen van schuttingen, materiaal, materieel, bouwketen, etcetera, zonder vergunning van het dagelijks bestuur van Stadsdeel Nieuw-West.

Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform de op de artikel 3.31 en 3.41 van het Bouwbesluit gebaseerde "Aansluitvoorschriften", welke door Waternet aan u worden verstrekt.

De vergunninghouder moet zich tijdig in verbinding stellen met de betrokken diensten en bedrijven in verband met de aanwezigheid van leidingen en kabels (in en) nabij het bouwterrein. Hij is gehouden, de door deze diensten en bedrijven aangegeven aanwijzingen op te volgen en de eventuele kosten voor het wijzigen van de ligging van deze leidingen en kabels en bijkomende werken aan de betrokken diensten en bedrijven te vergoeden.

Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gepleegd met Continuum, Waternet, KPN en UPC.

In verband met door de diensten en bedrijven uit te voeren werken moet het terrein rondom de bouw tenminste dertien weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk worden vrijgemaakt van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

Een aanvraag tot het doen van het bestraten van de openbare gemeentegrond, grenzende aan de bouw (alsmede het aanleggen van eventueel door de aanvrager gewenste inritten) moet uiterlijk twee maanden voor het gereedkomen van deze bouw schriftelijk worden ingediend bij de afdeling Vergunningen, team Overige vergunningen, Osdorpplein 1000, 1068 TG Amsterdam, Postbus 2003, 1000 CA, Amsterdam of middels een aanvraag via www.loket.amsterdam.nl.

Maatregelen moeten worden getroffen om geluidsoverlast voor de omwonenden of overigens voor de omgeving, ten gevolge van de bouw- c.q. sloopactiviteiten, zoveel wordt beperkt als redelijkerwijze mogelijk is.

De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het doen naleven van de aan deze vergunning verbonden voorwaarden door alle bij het werk betrokkenen.

Wanneer het bouwwerk gereed is, moet dit direct gemeld worden aan het team Inspectie van de afdeling Handhaving en Veiligheid. Ook moet direct na beëindiging van de werkzaamheden alle hulpwerken, materialen, afval, etcetera volledig worden verwijderd. Hierbij mag niks in de bodem achterblijven.

NADERE AANWIJZINGEN

De omgevingsvergunning houdt niet in dat u toestemming heeft van de Gemeente Amsterdam, als grondeigenaresse, om deze vergunning uit te voeren.

De kosten, verbonden aan het herstellen van eventuele schade aan gemeenteeigendommen, door of ten gevolge van de uitvoering van de werkzaamheden, waaronder begrepen kabels en/of leidingen, moeten door de u op de eerste aanzegging van het dagelijks bestuur van Stadsdeel Nieuw-West worden vergoed.

Voor het gebruik van de openbare gemeentegrond wordt precario geheven. Voor het plaatsen van reclameobjecten en openbare aankondigingen die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, wordt reclamebelasting geheven. Het hiervoor verschuldigde bedrag en de datum van ingang zullen nader worden opgegeven. Informatie omtrent Precario en Reclamebelasting kan ingewonnen worden bij: Gemeente Amsterdam Dienst Belastingen, Bijlmerplein 395, opzichter algemene buitendienst, de heer A. Helsloot, telefoonnummer: 020-652 4502.

Voor het lozen van stoffen op het openbare riool kan ingevolge de Lozingsverordening Gemeenteriool een vergunning nodig zijn. Inlichtingen kunnen worden verkregen bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, Weesperplein 4, 1018 AX Amsterdam, telefoonnummer 020-551 3888.

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 6009
www.nieuwwest.amsterdam.nl

[illegible]



mevrouw M. Muller,
stadsdeelsecretaris



de heer A. Baâdoud,
voorzitter

Afschrift van dit besluit aan:

- H. Philippart

Beroepsclausule

Ingevolge het gestelde in artikel 8:1 jo artikel 8:7, jo artikel 7:1 lid 1 sub d jo artikel 6:7 jo 6:8 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), kan een belanghebbende tegen dit besluit binnen zes weken na de dag waarop het besluit conform artikel 3.44 lid 1 sub a Awb ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

Een beroepschrift dient de gronden van het beroep te vermelden en een omschrijving van het besluit waartegen het is gericht. Het beroepschrift moet zijn voorzien van een datum en naam, adres en handtekening van de belanghebbende. Dient iemand anders namens u een beroepschrift in, dan dient deze een volmacht van u mee te sturen.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan hangende de behandeling van het beroepschrift een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

U kunt het beroepschrift, of het verzoek om een voorlopige voorziening ook indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet dan wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bezoekadres
Pieter Calandlaan 1
1065 KH Amsterdam



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

2
6

Telefoon 14 020
Fax 020 253 6009
www.nieuwwest.amsterdam.nl

Dagelijks Bestuur B-flap

Datum vergadering DB dinsdag 18 maart 2014
Directie Dienstverlening
Portefeuille Verdonk
Reg.nr/DECOS nr.. 2014/int/514
Onderwerp Besluitvorming inzake de omgevingsvergunning voor het transformeren van het kantoorgebouw tot 229 zelfstandige jongeren wooneenheden op het voormalige adres Rijswijkstraat 175 te Amsterdam en het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Meegezonden stukken

- Nota van beantwoording zienswijze omgevingsvergunning
- Besluit omgevingsvergunning
- Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, inclusief onderbouwing besluit hogere grenswaarden
- Ruimtelijke onderbouwing

Ter inzage gelegde stukken

- geen

Het db besluit

1. de nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
2. omgevingsvergunning te verlenen aan [REDACTED] voor het transformeren van een bestaand kantoorgebouw naar een woongebouw met 229 zelfstandige wooneenheden.
3. het besluit om conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen exploitatieplan vast te stellen;
4. hogere grenswaarden inzake wegverkeerlawaaï conform de Wet geluidhinder vast te stellen;

Toelichting (bijv. vorig besluit / relatie met overige bestuurlijke uitgangspunten)

Op 12 juli 2013 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het transformeren van een bestaand kantoorgebouw tot 229 zelfstandige wooneenheden aan de Rijswijkstraat 175. Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan "Delflandplein-Staalmanpleinbuurt" en heeft hierin de bestemming 'Kantoor'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en parkeren. Het gebruik voor jongeren wooneenheden is niet toegestaan en derhalve is de aanvraag in strijd met het huidige planologisch regime. In het bestemmingsplan is geen vrijstellings-/ontheftingsbepaling opgenomen waarmee de verzochte ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Een (buitenplanse) ontheffingsprocedure is nodig ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo.

Conform het uitvoeringsbesluit van de Wabo moet de raad een verklaring van geen

bedenkingen (vvgb) afgeven. Met een vvgb verklaart de deelraad dat hij geen bedenkingen tegen het project heeft.

De deelraad van Nieuw West heeft op 22 februari 2012 besloten dat alle gevallen waarvoor een vvgb benodigd is voorgelegd zullen worden aan de raad, de zogenaamde "voorhangprocedure". Op 3 december 2013 zijn de stukken conform de voorhangprocedure voorgelegd aan de deelraad Nieuw-West. De deelraad heeft de stukken niet geagendeerd voor een raadsvergadering.

Het ontwerpbesluit met alle bijbehorende stukken heeft met ingang van 16 januari 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is op 15 januari 2014 kennis gegeven door middel van publicatie op de internetsite van het stadsdeel Nieuw-West en in de Staatscourant. Naar aanleiding van de terinzagelegging heeft [REDACTED]

112-3 mondeling op 28 januari 2014 een zienswijze ingediend. Van deze mondelinge zienswijze is een verslag gemaakt en deze is door de indiener goedgekeurd. In de bijgevoegde "Nota beantwoording zienswijze" wordt de zienswijze weerlegd en wordt geconcludeerd dat de omgevingsvergunning kan worden verleend. Er zijn dan ook geen wijzigingen ten opzichte van de ontwerpvergunning.

Motivering besluit

1.1

De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het bouwplan aan te passen.

2.1

De aanleiding voor de planvorming is langdurige leegstand van het pand en daarom is [REDACTED] voornemens het pand te verbouwen ten behoeve van zelfstandige jongeren wooneenheden.

De voorgestane ontwikkeling past in de uitgangspunten van de Nota Wonen waarin wordt gesteld dat particulier initiatief dient te worden gestimuleerd, gefaciliteerd en ondersteund. Initiatieven zoals het omzetten van een leegstaand gebouw zijn initiatieven die het stadsdeel graag stimuleert en daar waar nodig begeleidt.

2.2

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 staat o.a. dat het traditionele Amsterdamse ontwikkelmodel met grootschalige woningbouwprojecten zijn grenzen heeft bereikt. In de toekomst kan steeds meer worden uitgegaan van stapsgewijze en kleinschaligere ontwikkelingen, waarbij ook meer partijen betrokken zijn. Er wordt steeds vaker ingezet op hergebruik van gebouwen en op het tijdelijke gebruik er van. Een groot aantal kantoorgebouwen wordt getransformeerd naar andere functies, zoals wooneenheden. De opgave ligt in het terugbrengen van de leegstand van m² kantooroppervlak door het uit de markt nemen/transformeren van de 1,1 mln m² aan incurante kantoorpanden.

2.3

Het pand staat al langere tijd leeg. Vervanging van dit kantoor door een andere economische functie, zoals bedrijven of hotel, ligt niet voor de hand omdat in de buurt al enkele hotels gevestigd zijn en er reeds een initiatief is voor een nieuw hotel in de buurt van onderhavige locatie. Een functiewijziging naar wonen ligt dan ook meer voor de hand. Vanwege het karakter van de woningen (voor jongeren/studenten) is de parkeerbehoefte per woning lager dan van gewone woningen en kantoren, zodat de functiewijziging niet zal leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk.

2.4

De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

3.1

Voor het realiseren van het project wordt conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1a Bro geen exploitatieplan vastgesteld, omdat er geen verhaalbare kosten zijn te verwachten.

4.1

De aanvraag is op 2 oktober 2013 i.v.m. hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor advies overgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA).

Er is sprake van een bestaand kantoor met realisatie van eenzijdig georiënteerde woningen waarvoor de gegeven oplossing acceptabel kan zijn.

Volgens Amsterdams geluidbeleid moet de afstand tussen woninggevel en vliesgevel tenminste 50 cm zijn. Voorliggend plan voldoet niet aan deze eis. Uit het onderzoek is gebleken dat dit bouwplan niet aan het beleid kan voldoen. Hierdoor is op 3 december 2013 de afwijking van het beleid gemotiveerd voorgelegd aan het DB. Hierdoor heeft het DB toestemming gegeven om het ontwerp besluit hogere grenswaarden ter inzage te leggen.

Kanttekeningen (risicofactoren):

Er is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit. De kans bestaat dat de indiener ervan geen genoegen neemt met de beantwoording van zijn zienswijze en in beroep gaat.

Urgentie van het besluit	Normaal
Opname in Raadsbrief	Ja
Integrale voorbereiding:	
Adviezen overige	n.v.t.
Directies / OR	
Advies financiën	n.v.t.
Communicatie:	
Resultaat inspraak/	n.v.t.

te regelen inspraak

Participatie: n.v.t.

Bekendmakingsplicht (bij
verordeningen beleids-
regels) Nee

Nieuwsbrief db n.v.t.

Te verzenden stukken Ja, getekende besluiten z.s.m. (i.v.m. de publicatie in de Staatscourant) naar Afdeling
Vergunningen, team Omgevingsvergunning, t.a.v. N. Sidorov.

Aangetekend verzenden n.v.t.

Beh. ambtenaar N. Sidorov

Toestelnummer 020-2537212

Directie/afdeling Dienstverlening

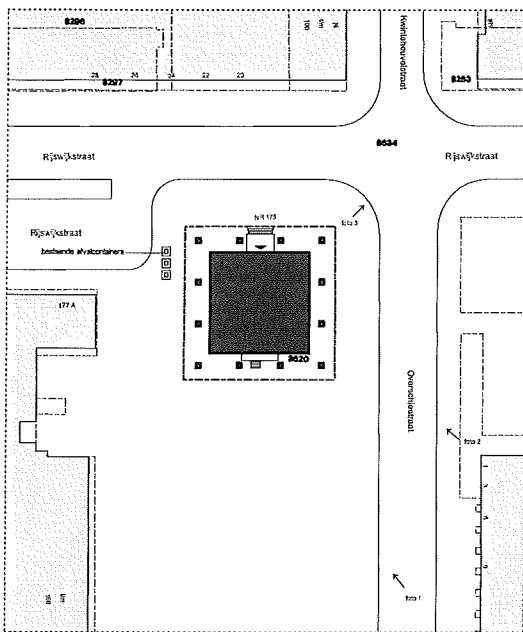
paraaf directeur

paraaf portefeuillehouder

Besluit DB

Conform
10/1

Paraaf SDS

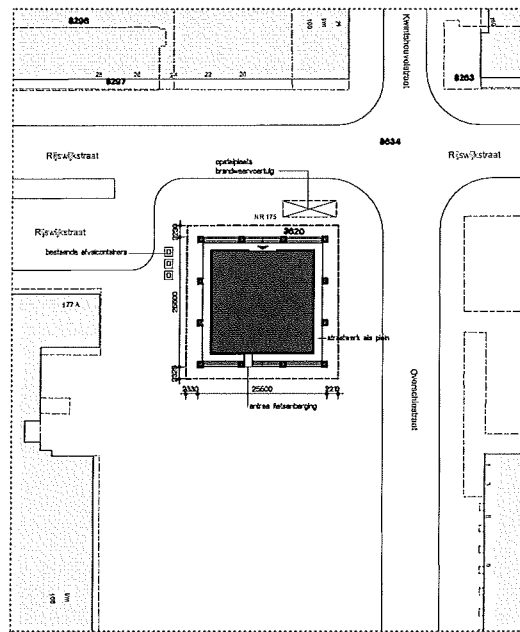


bestaande situatie

kadastrale gegevens	legenda
afmeting: 1513	gebouwtelling omringing
kadastrale gemeente: Breda (NH)	grenslijn
sectie: E	nieuw gebouw
perceel: 3020	perceelgrens
	probestrijke bouw
	water
	123 = perceelnummer
	123 = kadastrale
	123 = kadastrale
	123 = kadastrale



Aanvullingen ontvangen
Dinsdag 22-10-2013
Kiermark, CLO 922037



nieuwe situatie



foto 2



foto 3



foto 1

Wg.c	19-03-13	pbl	definitief	mvz
Wg.b	11-07-13	pbl	bouwaanvraag	mvz
Wg.a	28-06-13	pbl	1e v. welstand	mvz
datum	19-06-13	pbl	face 2	mvz

project : Verbouwing aan de Rijnwijkstraat 175 te Amsterdam
architect : AGS te Amsterdam
opdrachtgever : K&G-groep te Nijmegen

projectnr. : 23596

onderdeel : situatie en foto's tehr. : 01



sterk in verbinden

schaal : 1:500

face : ontwerp

Van Heemstraeking 123f • 6651 KH Drielen • Postbus 75 • 6650 AB Drielen • 0487 593 280 • info@adambouwadvies.nl