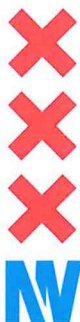


Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

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



Stichting Volkshuisvesting Utrecht
T.a.v. de heer M. Van Hooijdonk
Weverstedehof 12 a
3431HR Nieuwegein

VERZONDEN 28 MEI 2014

Datum	28-05-2014
Ons kenmerk	Dossier 40755 - 2014/UIT/06262
OLO kenmerk	896189
Behandeld door	Frans Glorie
Doorkiesnummer	020 253 7297
E-mail	info@nieuwwest.amsterdam.nl
Onderwerp	Beschikking

Geachte heer Van Hooijdonk,

Namens Stichting Volkshuisvesting Utrecht heeft u op 24 juni 2013 een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor het intern wijzigen van een bestaand kantoorgebouw naar een woongebouw ten behoeve kamersgewijze verhuur, van de begane grond, 1e en 2e verdieping en het souterrain (berging/fietsenstalling) op het perceel aan de Tourniairestraat 1 en 3 te Amsterdam.

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

omgevingsvergunning

te verlenen aan Stichting Volkshuisvesting Utrecht voor het

- **bouwen van een bouwwerk**
namelijk het intern wijzigen van een bestaand kantoorgebouw naar een woongebouw ten behoeve kamersgewijze verhuur, van de begane grond, 1e en 2e verdieping en het souterrain (berging/fietsenstalling)
- **gebruiken in strijd met een bestemmingsplan**
namelijk het gebruiken van gronden met de bestemming "kantoren" ten behoeve kamersgewijze verhuur.

En wij besluiten

- **geen explotatieplan vast te stellen**

op de locatie omschrijving Tourniairestraat 1 en 3 te Amsterdam, kadastraal bekend onder gemeente Amsterdam Sloten, sectie D, nummer 05493 en 05494.

Termijnen

Wij hebben de aanvraag op 24 juni 2013 ontvangen. Van de ontvangst is op 3 juli 2013 kennisgegeven door middel van publicatie op de internetsite van het stadsdeel Nieuw-West.

Uw aanvraag is in behandeling genomen als reguliere aanvraag. Na toetsing blijkt dat op deze aanvraag de uitgebreide afhandelingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing is. Dit is op 18 juli 2013 schriftelijk aan u medegedeeld.

Op 4 juli 2013 bent u in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Op 29 augustus 2013 zijn de benodigde gegevens ingediend. De beslistermijn is hierdoor opgeschort met 28 dagen. Op 21 augustus 2013 is de termijn, op grond van artikel 3.9 Wabo, met 6 weken verlengd. Op 28 augustus 2013 is dit bekend gemaakt door middel van publicatie op de internetsite van het stadsdeel Nieuw-West.

Op deze aanvraag de uitgebreide afhandelingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Wij hebben daarom een ontwerp-besluit besluit op grond van het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd van 3 april 2014 tot en met 14 mei 2014.

Van de terinzage legging is op 2 april 2014 bekendmaking gedaan door publicatie op de internetsite van het stadsdeel Nieuw-West, Westerpost, Staatscourant en ruimtelijkeplannen.nl

Activiteit

Het project bestaat uit twee activiteiten, namelijk het "bouwen van een bouwwerk" het "gebruiken in strijd met een bestemmingsplan". Er dient ten minste vier weken voor ingebruikname van het gebouw schriftelijk een gebruiksmelding conform artikel 1.19 van het Bouwbesluit bij het Stadsdeel Nieuw-west te worden ingediend.

Juridisch kader

De activiteiten zijn vergunningsplichtig op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 'Slotervaart 2007' (vastgesteld op 1 juli 2009 door de stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Slotervaart) van toepassing, waarbij het betreffende terrein de bestemming "Kantoren (K)" heeft. Het gebruiken van de gronden voor "Wonen ten behoeve van kamersgewijze verhuur" is in strijd met artikel 12 van het bestemmingsplan. De aanvraag is om

deze reden conform artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 geen advies gevraagd omdat het uiterlijk van het gebouw niet wijzigt.

5. Commissie voor tunnelveiligheid

Dit toetsingskader is niet relevant voor deze aanvraag.

Beoordeling activiteit 'gebruiken in strijd met een bestemmingsplan'

Op het project is het bestemmingsplan 'Slotervaart 2007' (vastgesteld op 1 juli 2009 door de stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Slotervaart) van toepassing, waarbij het betreffende terrein de bestemming "Kantoren (K)" heeft. Het project is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 12 van het bestemmingsplan is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor kantoren en dat op deze gronden het gebruik geen woonfunctie ten behoeve van kamersgewijze verhuur is toegestaan.

De omgevingsvergunning voor een project met als activiteit het gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo, kan slechts verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo (projecttoestemming).

Voor dit project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor het intern wijzigen van een bestaand kantoorgebouw naar een woongebouw ten behoeve kamersgewijze verhuur, van het souterrain, begane grond, 1e en 2e verdieping op het perceel aan de Tourniairestraat 1 en 3. Hierin is een integrale afweging opgenomen, waarbij het bestaande project is getoetst aan de geldende planologische kaders, zijn de milieu- en omgevingsaspecten, alsmede de juridische aspecten onderzocht en is het project op haalbaarheid getoetst.

De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze wordt integraal overgenomen en maakt deel uit van het besluit.

De volgende afweging ligt aan deze procedure ten grondslag:

De transformatie levert een bijdrage aan realisatie van de ambities zoals geformuleerd in "Jongeren –en Studentenhuisvesting in Nieuw-West" (2012). Er wordt daarnaast steeds vaker ingezet op hergebruik van gebouwen en op het tijdelijke gebruik ervan. Een groot aantal kantoorgebouwen staat leeg en wordt getransformeerd naar andere functies. Zo ook Tourniairestraat 1-3. De opgave ligt dan ook in het terugbrengen van de leegstand van m² kantooroppervlak door het uit de markt nemen/transformeren door omzetting naar andere functies, zoals verwoord in de kantorenstrategie. De voorgestane verbouwing heeft geen negatieve stedenbouwkundige implicaties. Er wordt vooral inpandig verbouwd. De vorm en hoogte veranderen niet ten opzichte van de bestaande situatie. De levendigheid en reuring rond een studentencomplex passen goed bij de plek in de buurt. Ook zal door de nieuwe bewoning de sociale veiligheid toenemen in de nu nog anonieme straat. De parkeernorm voor jongeren- en studentenhuisvesting is lager dan voor kantoren, dus vormt bij deze omzetting geen probleem, terwijl het fietsparkeren inpandig is opgelost. De locatie is door de nabijheid van station

Lelylaan en busverbindingen op de Johan Huizingalaan goed ontsloten met het openbaar vervoer. Verder voldoet de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Hogere grenswaarden geluid

Voor de aangevraagde transformatie van kantoren naar studentenhuisvesting is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de precieze geluidsbelasting op de gevels van het bestaande gebouw te berekenen.

In het gebouw zijn geluidgevoelige (woningen) functies voorzien. Om deze te kunnen realiseren zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld voor de geluidsbelasting afkomstig van de Pieter Calandlaan.

Er wordt voorgesteld om voor enkele studenteneenheden in de oostgevel hogere grenswaarden vast te stellen tot maximaal 52 dB. Er wordt voldaan aan de eis voor een stille zijde uit het Amsterdams geluidbeleid. De Tavga is akkoord.

Ontwerp besluit hogere grenswaarden heeft samen met dit besluit ter inzage gelegen van 3 april 2014 tot en met 14 mei 2014. Naar aanleiding van de terinzage 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 relevantie bepalingen van de Wet geluidhinder.

Exploitatieplan

Het dagelijks bestuur heeft besloten geen exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten zijn te verwachten, als genoemd in artikel 6.2.4 sub b tot en met f Bro. Kosten als genoemd in artikel 6.2.4 sub b tot en met f zijn voor de onderhavige aanvraag niet te verwachten, omdat:

het een bestaand gebouw betreft dat wordt hergebruikt en dat er om die reden geen grondwerkzaamheden zijn te verwachten;

er in het exploitatiegebied geen aanleg van voorzieningen zijn te verwachten;

in het exploitatiegebied geen kosten als gevolg van, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren zijn te verwachten;

noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen niet zijn te verwachten in het exploitatiegebied;

er in de naaste toekomst geen kosten zijn te verwachten in verband met toekomstige bebouwing, omdat het bestaande gebouw wordt hergebruikt

Planschade

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is vermeld, dient vóór het verlenen van de omgevingsvergunning een planschadeovereenkomst te worden afgesloten.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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 ook niet gevoerd.

Procedure

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 30 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing 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. Op grond van artikel 2.27 van de Wabo kan een omgevingsvergunning niet worden verleend dan nadat de stadsdeelraad van Nieuw-West heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De deelraad van Nieuw-West heeft op 19 februari 2014 aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is en dat het nemen van het besluit op de aanvraag voorbehouden is aan het dagelijks bestuur.

Met ingang van 3 april 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 ontwerp-besluit naar voren brengen. Naar aanleiding van de terinzage legging van dit besluit zijn geen zienswijze ingediend.

Voorschriften activiteit 'bouwen'

Aan dit besluit is het volgende voorschrift verbonden:

1. Uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de bouwactiviteiten dienen de gegevens en bescheiden met betrekking tot de constructieve veiligheid, zoals bedoeld in artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht, aangeleverd te worden bij de afdeling Vergunningen van het stadsdeel Nieuw-West;
2. Uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de bouwactiviteiten dienen de gegevens en bescheiden met betrekking tot de toegepaste installaties, verwarming, koeling en luchtbehandeling, zoals bedoeld in artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht, aangeleverd te worden bij de afdeling Vergunningen van het stadsdeel Nieuw-West;
3. Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2;
4. Uiterlijk binnen een termijn van 5 dagen voor de start van uitvoering van de sloopwerkzaamheden dienen de gegevens en bescheiden met betrekking tot de sloopactiviteiten een sloopmelding te worden aangevraagd bij de afdeling Vergunningen van het stadsdeel Nieuw-West;
5. Op grond van artikel 6.24 lid 3 van Bouwbesluit 2012 dient de vluchtrouteaanduiding op een duidelijke en waarneembare plaats te worden aangebracht;
6. Op grond van artikel 7.12 lid 1 van Bouwbesluit 2012 dient een deur op een vluchtroute bij de aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten te zijn, indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te maken

- van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend;
7. Op grond van artikel 3.38 lid 1 van Bouwbesluit 2012 dient een verblijfsruimte een voorziening voor luchtverversing van een capaciteit van ten minste 0,7 dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7 dm³/s bepaald volgens NEN 8087 te bezitten;
 8. Op grond van artikel 3.38 lid 3 van Bouwbesluit 2012 dienen in ruimten waar zich kooktoestellen bevinden voorzieningen voor luchtverversing aanwezig te zijn met een capaciteit van ten minste 21 dm³/s;
 9. Op grond van artikel 3.38 lid 7 van Bouwbesluit 2012 dient een badruimte een voorziening voor luchtverversing aanwezig te zijn met een capaciteit van ten minste 14 dm³/s, bepaald volgens NEN 8087;
 10. Op grond van artikel 3.40 lid 4 van Bouwbesluit 2012 dient een afvoer van binnenlucht aanwezig te zijn in een verblijfsruimte waarin zich een opstelplaats voor een kooktoestel bevindt als bedoeld in artikel 3.38 derde lid met een capaciteit van de afvoer van binnenlucht van ten minste 21 dm³/s;
 11. Op grond van artikel 3.40 lid 5 van Bouwbesluit 2012 dient de afvoer van binnenlucht uit een toilet ruimte of een badruimte rechtstreeks naar buiten aangebracht worden;
 12. Op grond van artikel 6.21 lid 1 van Bouwbesluit 2012 dient bij functiewijziging naar een woonfunctie in een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555;
 13. Op grond van artikel 2.85 van Bouwbesluit 2012 dient bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk een brandcompartiment (BC) een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten te bezitten.

Bijgevoegde documenten:

1. 896189_Aanvraagformulier, pagina 1 tot en met 10.
2. 896189_Tekeningen, genummerd 02 tot en met 21.
3. 896189_Rapport Bouwbesluit, pagina 1 tot en met 28.
4. 896189_Rapport Akoestisch onderzoek, pagina 1 tot en met 36.
5. 896189_Rapport aanvulling Akoestisch onderzoek, pagina 1 tot en met 17.
6. 896189_Rapport_Veiligheid tankstation, pagina 1 tot en met 4.
7. 896189_Ruimtelijke onderbouwing, pagina 1 tot en met 20.
8. 896189_Rapport onderbouwing vaststelling hogere grenswaarden Wet geluid hinder, pagina 1 tot en met 7.
9. 896189_Bouwveiligheidsplan, pagina 1 tot en met 16.
10. 896189_Tekening brandkranen.
11. 896189_Gewijzigde bouwkosten.

Hoogachtend,

namens het algemeen bestuur van het stadsdeel Nieuw-West,



Grietje van Dijk
Afdelingsmanager Vergunningen

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 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.

C.c.;
Buro Wolswijk
T.a.v. de heer R. Wolswijk
Wielspinstraat 1
2548 WS 's-Gravenhage Buro Wolswijk

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.

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'.

Voor eventuele opmerkingen of vragen hierover kunt u contact opnemen de afdeling Ontwikkeling en Realisatie van stadsdeel Nieuw-West op het telefoonnummer 14020.

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

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.

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.



Dagelijks Bestuur flap

Datum vergadering db	25 maart 2014
Directie	Dienstverlening
Portefeuillehouder	Mevrouw E. Verdonk
Reg.nr/DECOS nr..	OLO 896189 / 2014/INT/00490
Onderwerp	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken in strijd met een bestemmingsplan t.b.v. het intern wijzigen van een deel van een bestaand kantoorgebouw naar een woongebouw aan de Tourniairestraat 1 en 3.
Meegezonden stukken	• aanvraagformulier • ontwerpbesluit betreffende een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken in strijd met een bestemmingsplan • goede ruimtelijke onderbouwing
Ter inzage gelegde stukken (t.b.v. db)	idem aan meegezonden stukken
Het db besluit	1. Goedkeuring te geven aan de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken; 2. Voor het plan Tourniairestraat 1 en 3 een ontwerpbesluit voor hogere grenswaarden inzake wegverkeerslawaaï conform de Wet geluidhinder vast te stellen, ten behoeve van studentenhuusvesting (zoals uiteengezet in de bij het besluit behorende bijlage A); 3. De ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen door middel van publicatie op de internetsite van het stadsdeel Nieuw-West, Westerpost en de Staatscourant waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze op het te nemen besluit naar voren te brengen; 4. Mandaat te verlenen aan de mevrouw Grietje van Dijk, afdelingsmanager vergunningen, om de omgevingsvergunning te verlenen en het besluit hogere grenswaarden vast te stellen, indien naar aanleiding van de ontwerpbesluiten geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.
Toelichting (bijv. vorig besluit / relatie met overige bestuurlijke uitgangspunten)	1. Op 24 juni 2013 is door de heer M. Van Hooijdonk, namens Stichting Volkshuisvesting Utrecht, een aanvraag ingediend voor het "bouwen van een bouwwerk" en het "gebruiken in strijd met het bestemmingsplan" op de locatie Tourniairestraat 1 - 3 te Amsterdam. Het betreft hier het intern wijzigen van een bestaand kantoorgebouw naar een woongebouw ten behoeve kamersgewijze verhuur, van de begane grond, 1^e en 2^e verdieping en het souterrain(berging/fietsenstalling) op gronden die in het bestemmingsplan "Slotervaart 2007" (vastgesteld op 1 juli 2009 door de stadsdeelraad van het toenmalige stadsdeel Slotervaart) als kantoren zijn aangewezen. Onderdeel van de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 3.10 van de Wabo is de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning op de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij een

ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze op het te nemen besluit naar voren te brengen. Op het project is het bestemmingsplan "Slotervaart 2007" van toepassing, waarbij het betreffende perceel de bestemming "Kantoren (K)" heeft. Het project is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 12 van het bestemmingsplan is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor kantoren. De omgevingsvergunning voor een project met als activiteiten het "bouwen van een bouwwerk" en het "gebruiken in strijd met een bestemmingsplan", zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c van de Wabo, kan slechts verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo (projecttoestemming). Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd met de benodigde bijlagen ter andere onderbouwing. Hierin is een integrale afweging opgenomen, waarbij het project is getoetst aan de geldende planologische kaders, de milieu- en omgevingsaspecten, alsmede de juridische aspecten en de economische haalbaarheid. Uit een integraal eindadvies van de afdeling Ruimtelijk Ordening is naar voren gekomen dat meegewerkt kan worden aan de project toestemming conform artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3° van de Wabo. Op grond van de Wabo kan de omgevingsvergunning niet worden verleend alvorens de stadsdeelraad Nieuw-West heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De deelraad van Nieuw-West heeft op 19 februari 2014 aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is en dat het nemen van het besluit op de aanvraag voorbehouden is aan het dagelijks bestuur.

2. Toelichting op Hogere grenswaarden geluid

Voor de aangevraagde transformatie van kantoren naar studentenhuysvesting is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de precieze geluidsbelasting op de gevels van het bestaande gebouw te berekenen. In het gebouw zijn geluidgevoelige (woningen) functies voorzien. Om deze te kunnen realiseren zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld voor de geluidsbelasting afkomstig van de Pieter Calandlaan.

Er wordt voorgesteld om voor enkele studenteneenheden in de oostgevel hogere grenswaarden vast te stellen tot maximaal 52 dB. Er wordt voldaan aan de eis voor een stille zijde uit het Amsterdams geluidbeleid. De Tavga is akkoord.

Voor het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden wordt een afzonderlijk besluit genomen (Decos nummer 2014/int/454). Gelijktijdig met de terinzagelegging van deze ontwerp omgevingsvergunning zal daarom een ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden ter inzage worden gelegd.

3. Een ontwerp van dit besluit zal op grond van het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd worden vanaf 3 april 2014 tot en met 14 mei 2014. Hiervan wordt op 2 april 2014 bekendmaking gedaan door publicatie op de internetsite van het stadsdeel Nieuw-West, Westerpost en de Staatscourant.

4. Door mandaat te verlenen aan mevrouw G. van Dijk, afdelingsmanager vergunningen, in het geval er geen zienswijzen zijn ingediend, kan de omgevingsvergunning direct na het verstrijken van de termijn van de terinzagelegging worden verleend en het besluit hogere grenswaarden worden genomen. De besluiten hoeven dan niet opnieuw in het overleg van het dagelijks bestuur worden besproken

**Motivering besluit
(argumenten)**

Argumenten

De transformatie levert een bijdrage aan realisatie van de ambities zoals geformuleerd in "Jongeren –en Studentenhuisvesting in Nieuw-West" (2012). Er wordt daarnaast steeds vaker ingezet op hergebruik van gebouwen en op het tijdelijke gebruik ervan. Een groot aantal kantoorgebouwen staat leeg en wordt getransformeerd naar andere functies. Zo ook Tourniairestraat 1-3. De opgave ligt dan ook in het terugbrengen van de leegstand van m² kantooroppervlak door het uit de markt nemen/transformeren door omzetting naar andere functies, zoals verwoord in de kantorenstrategie. De voorgestane verbouwing heeft geen negatieve stedenbouwkundige implicaties. Er wordt vooral inpandig verbouwd. De vorm en hoogte veranderen niet ten opzichte van de bestaande situatie. De levendigheid en reuring rond een studentencomplex passen goed bij de plek in de buurt. Ook zal door de nieuwe bewoning de sociale veiligheid toenemen in de nu nog anonieme straat. De parkeernorm voor jongeren- en studentenhuisvesting is lager dan voor kantoren, dus vormt bij deze omzetting geen probleem, terwijl het fietsparkeren inpandig is opgelost. De locatie is door de nabijheid van station Lelylaan en busverbindingen op de Johan Huizingalaan goed ontsloten met het openbaar vervoer. Verder voldoet de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

**Kanttelingen besluit
(risicofactoren)**

N.v.t.

**Planning behandeling in
deelraad**

Het project is op 19 februari 2014 voorgehangen bij de deelraad van Nieuw-West. De deelraad van Nieuw-West heeft aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is en dat het nemen van het besluit op de aanvraag voorbehouden is aan het dagelijks bestuur.

Integrale voorbereiding:

**Advisering
Bedrijfsvoering:**

HRM N.v.t.

Juridische Zaken N.v.t.

Financiële consequenties N.v.t.

Advies financiën

–dekking

–dekkingsmiddel

–risico-analyse

–begrotingswijziging

Adviezen overige directies N.v.t.

Raadsbrief (info t.b.v. leden
deelraad) N.v.t.

**Communicatie:
Resultaat inspraak/
te regelen inspraak**

Bekendmaking vindt plaats in de Staatscourant, Westerpost en digitale bekendmakingen. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om tegen de ontwerpbesluiten zienswijzen

kenbaar te maken.

Participatie: N.v.t.

Bekendmakingsplicht (bij
verordeningen en
beleidsregels) nee

Nieuwsbrief db
(info t.b.v. publiek) N.v.t.

Tekst nieuwsbrief: N.v.t.

Te verzenden stukken Stukken retour naar behandelend ambtenaar ter vervolg van de procedure.

Aangetekend verzenden N.v.t.

Beh. ambtenaar Frans Glorie

Toestelnummer 37214

Directie/afdeling Dienstverlening/Vergunningen

Afdelingshoofd Grietje van Dijk

paraaf directeur/afdelingshoofd

paraaf portefeuillehouder

Besluit DB

Conform

Paraaf SDS