

Bezoekadres  
Cruquiusweg 5  
Amsterdam



**Gemeente Amsterdam**  
**Dienst Milieu en Bouwtoezicht**  
Bouw- en Woningtoezicht

Postbus 922  
1000 AX Amsterdam  
Telefoon 020 254 36 00  
Fax 020 620 10 16  
www.dmb.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 922, 1000 AX Amsterdam

Projectburo Wibaut aan de Amstel  
t.a.v. de heer A. Vermeer  
Postbus 92392  
1090 AJ AMSTERDAM

**30 NOV. 2012**

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Datum                     |                                 |
| OLO dossiernummer         | 382725                          |
| Zaaknummer                | HZ_WABO-2012-003816             |
| Behandeld door            | H. Klessens                     |
| Telefoonnummer            | 020 2543963                     |
| Email                     | h.klessens@dmb.amsterdam.nl     |
| Adres \ Locatieaanduiding | Korte Ouderkerkerdijk45         |
| Onderwerp                 | Omgevingsvergunning eerste fase |

GEMEENTE AMSTERDAM  
Burgemeester en wethouders van Amsterdam

**Omgevingsvergunning eerste fase**

Gezien de aanvraag, ingekomen d.d. 30 maart 2012 om vergunning eerste fase voor het planologisch strijdig gebruiken als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

Besluiten:

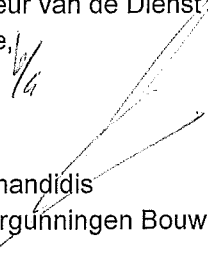
- met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo in samenhang met artikel 17, lid 17.1, van de voorschriften van het bestemmingsplan "Amstelkwartier Binnendijks" af te wijken van de voorschriften van dit bestemmingsplan;
- met toepassing van artikel 2.5, van de Wabo een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het planologisch strijdig gebruiken van het gebouw Korte Ouderkerkerdijk 45, voor wat betreft de bestemmingen bed & breakfast (horeca V) op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping respectievelijk wonen op de 2<sup>e</sup> verdieping en op maximaal 30% van de 1<sup>e</sup> verdieping.

**Gemeente Amsterdam**  
**Dienst Milieu en Bouwtoezicht**

pagina 2 van 6

De overwegingen bij dit besluit zijn hierna opgenomen. Wij hebben aan deze omgevingsvergunning voorschriften verbonden, die eveneens hierna zijn opgenomen.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders van Amsterdam,  
de directeur van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht,  
voor deze,

  
A.A. Diamandidis  
Hoofd Vergunningen Bouw en Gebruik

**Bijlagen**

Aanvraagformulier  
Twee tekeningen, gemerkt 1 en 2  
Eén ruimtelijke onderbouwing, gemerkt 3

De omgevingsvergunning eerste fase kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.5, lid 5, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (zie: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779>).

**Beroepsclausule**

De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van Bijlage 1 en hoofdstuk 1, afdeling 2, van de Crisis- en Herstelwet, 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 Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. 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 Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

**Inwerkingtreding beschikking**

Deze beschikking treedt op grond van artikel 6.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag dat de omgevingsvergunning tweede fase voor dit project in werking treedt.

**Gemeente Amsterdam**  
**Dienst Milieu en Bouwtoezicht**

pagina 3 van 6

**De voorbereidingsprocedure**

Wij hebben de aanvraag op 30 maart 2012 ontvangen.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is op 5 september 2012 gepubliceerd en heeft daarna zes weken ter inzage gelegen tot en met 17 oktober 2012.

Gelet op de geringe ruimtelijke impact van het project, heeft geen maatschappelijk vooroverleg plaatsgevonden. Het overleg met de instanties vermeld in de goede ruimtelijke onderbouwing heeft gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerp plaatsgevonden.

De aanvraag is gelegen in een gebied waarbij een herstructurering van een werkgebied plaatsvindt. Ingevolge Bijlage 1 van de Crisis- en Herstelwet is hoofdstuk 1, afdeling 2, van de Crisis- en Herstelwet derhalve van toepassing.

Van de instanties is geen reactie ontvangen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

**Gemeente Amsterdam**  
**Dienst Milieu en Bouwtoezicht**

pagina 4 van 6

**De beoordeling van de aanvraag als bedoeld in § 2.3 van de Wet  
algemene bepalingen omgevingsrecht**

Het project kent verschillende beoordelingsaspecten. Voor elk aspect is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de afzonderlijke beoordelingsaspecten is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**Planologie**

***Toets aan de aanvraag aan de planologische voorschriften***

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan "Amstelskwartier Binnendijs" geldt. De gronden waarop het project is gesitueerd zijn aangewezen voor "Gemengd 2 (GD2)" en tevens aangeduid als "archeologisch waardevol gebied (1)".

Krachtens artikel 4, lid 4.1, van de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor horeca IV, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen en archeologisch verwachtingsgebied met de daarbij behorende bergingen, andere nevenruimten en nutsvoorzieningen.

Krachtens artikel 17, lid 17.1, is het verboden om de gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken strijdig met de bestemming of de daarbij behorende voorschriften.

De bestemmingen bed & breakfast (horeca V) op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping respectievelijk wonen op de 2<sup>e</sup> verdieping en op maximaal 30 procent van de 1<sup>e</sup> verdieping van het gebouw zijn hiermee in strijd. In geval van wonen wordt aan het gebouw tevens een woning toegevoegd.

***Afwijken van het bestemmingsplan***

In afwijking van het bestemmingsplan kan de vergunning die betrekking heeft op de activiteit worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing  
Ten aanzien van onze motivatie om het strijdig gebruik toe te staan, verwijzen we naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

**Welstand**

De aanvraag is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand omdat het uitsluitende een wijziging van gebruik betreft.

### **Overige voorschriften en aanwijzingen**

#### *Omgevingsvergunning tweede fase*

Voor het project is een omgevingsvergunning tweede fase vereist.

Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken in de gevallen genoemd in artikel 2.5, lid 5, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Krachtens artikel 2.5, lid 5, sub a, kunnen wij de omgevingsvergunning eerste fase intrekken indien u niet binnen twee jaren na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning eerste fase een aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase indient.

#### *Gebruiksvergunning*

Voor het gebruik van het gebouw tot bed & breakfast kan krachtens artikel 2.1, lid 1, sub d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.2, lid 1, sub a, van het Besluit omgevingsrecht een vergunning voor brandveilig gebruik (gebruiksvergunning) vereist zijn.

Deze vergunning kunt u voorafgaand aan de ingebruikneming van het gebouw indienen bij stadsdeel Oost, Afdeling Vergunningen (Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam, telefoon 020-14020). Deze aanvraag kunt u digitaal doen ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)).

#### *Gebruiksmelding*

Voor het in gebruik nemen of gebruiken van het gebouw kan krachtens artikel 1.18, lid 1, van het Bouwbesluit 2012 een gebruiksmelding vereist zijn. Deze melding kunt u voorafgaand aan de ingebruikneming van het gebouw indienen bij stadsdeel Oost, Afdeling Vergunningen (Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam, telefoon 020-14020). Deze aanvraag kunt u digitaal doen ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)).

#### *Erfpacht*

De omgevingsvergunning eerste fase 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 én de grond in erfpacht is uitgegeven, dient u bij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam om privaatrechtelijke toestemming te vragen.

U kunt daarvoor contact opnemen met het secretariaat van Bureau Erfpacht (Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam, telefoon 020-5526234, website [www.erfpacht.amsterdam.nl](http://www.erfpacht.amsterdam.nl)), of een e-mail sturen naar: [erfpachtcontrole@oga.amsterdam.nl](mailto:erfpachtcontrole@oga.amsterdam.nl).

Indien u voor de start van de bouw contact met ons opneemt, kunnen wij u informeren over de eventuele canonconsequenties van uw erfpachtrecht.

**Gemeente Amsterdam**  
**Dienst Milieu en Bouwtoezicht**

pagina 6 van 6

*Rechten van derden*

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

*Meer Vergunningen*

Wij maken u er op attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning eerste fase, er mogelijk nog meer vergunningen en / of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.