Gemeente Amsterdam West

VERZONDEN
17 AUG. 2017

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 57239, 1040BC Amsterdam

Goldmund Amsterdam
t.a.v. de 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam

Datum	
Ons kenmerk	2961873
Adres	Postjesweg 7H
Behandeld door	5.1,2,e
Doorkiesnummer	020 – 253 01 34
Email	5.1,2,e @amsterdam.nl
Kopie aan	Gemachtigde
Bijlage	Geen
Onderwerp	Beschikking weigering aanvraag omgevingsvergunning

Beschikking weigering

GEMEENTE AMSTERDAM
De bestuurscommissie van Stadsdeel West

gezien de aanvraag, ingekomen op 6 mei 2017, om omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- 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, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Docnr: UIT-17-54160
Zaaknr:Z-17-28086

besluit:
de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren voor het project "het intern verbouwen en het realiseren van een café/restaurant op de begane grond, in de kelder en gedeeltelijk op de 1e verdieping met bijbehorende voorzieningen" op de locatie Postjesweg 7H in Amsterdam.

Het besluit is gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken.

Met vriendelijke groet,
5.1.2.e algemeen bestuur van de bestuurscommissie van het stadsdeel West,
namens hen,

5.1.2.e Wilke,
Plaatsvervangend teammanager
Team Vergunningen Bouw

Procedurele aspecten

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u **binnen zes weken** na de bekendmaking van dit besluit bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt de poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:

Algemeen bestuur van bestuurscommissie van stadsdeel West
T.a.v. Afdeling Juridische Zaken
Postbus 57239,
1040 BC AMSTERDAM

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt.

Na ontvangst informeert de gemeente u over de manier waarop zij uw bezwaarschrift gaat behandelen.

Let op: u kunt niet per e-mail een bezwaarschrift indienen. Een bezwaarschrift kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend

Schorsende werking

Het indienen van een bezwaarschrift heeft **geen** schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u naast het maken van bezwaar, (op eigen 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
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
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.

Voorbereidingsprocedure
Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ontvangst aanvraag
Wij hebben de aanvraag op 6 mei 2017 ontvangen.

Aanvullende gegevens
Op 30 mei 2017 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 7 juni 2017 ontvangen. De termijn waarbinnen op de aanvraag moet zijn beslist is hierdoor met 7 dagen opgeschort.

Verlengen beslistermijn
Op 3 juli 2017 hebben wij op basis van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beslistermijn met zes weken verlengd. Hierdoor moet, mede gelet op de opschortingstermijn voor aanvullende gegevens, uiterlijk 19 augustus 2017 op de aanvraag om omgevingsvergunning zijn beslist.

In werking treden
Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na zijn bekendmaking.

Activiteiten binnen de aanvraag Omgevingsvergunning
Het project bestaat uit de activiteiten 'bouwen van een bouwwerk' (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
Voor deze activiteiten is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Wettelijk kader
Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit omgevingsrecht, de Algemene wet bestuursrecht, Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Inhoudelijke beoordeling

Bouwen (artikel 2.10 Wabo), Afwijken van bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo)

Bouwbesluit 2012
De aanvraag is niet getoetst aan het Bouwbesluit 2012 omdat hier al sprake is van een andere weigeringsgrond.

Bouwverordening Amsterdam 2013
De aanvraag is niet getoetst aan de Bouwverordening Amsterdam 2013 omdat hier al sprake is van een andere weigeringsgrond.

Bestemmingsplan
Voor de locatie van het project gelden de bestemmingsplannen "De Baarsjes" (vastgesteld 19 december 2016) en "Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1" (vastgesteld 5 juni 2012)

De grond waarop het project is gelegen is bestemd als "Wonen-3" (artikel 2.3) en "Groen" (artikel 2.10). Er is met de uitvoering van het project "het intern verbouwen en het realiseren van een café/restaurant op de begane grond, in de kelder en gedeeltelijk op de 1e verdieping met bijbehorende voorzieningen" sprake van strijd met de bouw- en gebruiksvoorschriften.

Wij concluderen dat het project in strijd is met de geldende bestemmingsplannen.

Motivering
Het project is in de volgende onderdelen te onderscheiden:
1. het verbouwen en het realiseren van een restaurant op de begane grond, in de kelder en gedeeltelijk op de 1e verdieping;
2. het legaliseren van een serre;
3. het vervangen van een luchtafvoer;
4. constructieve wijzigingen;
5. het wijzigen van de woning op de 1e verdieping;
6. het realiseren van een vetvangput buiten het gebouw.

Gelet op onderstaande is het niet verantwoord om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het verbouwen en het realiseren van een restaurant op de begane grond, in de kelder en gedeeltelijk op de 1e verdieping;
Volgens artikel 2.3 van het bestemmingsplan zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor "Wonen 3" voor wat betreft de eerste bouwlaag bestemd voor o.a. horeca voor zover opgenomen in de in artikel 3.4 opgenomen Staat van horeca-inrichtingen. In artikel 3.4 van de planvoorschriften is opgenomen dat op de locatie Postjesweg 7 de horeca-categorie 4 is toegestaan. Het gebruik van restaurant in de eerste bouwlaag is daarmee toegestaan.

In artikel 2.3 lid 12 is bepaald dat kelders en souterrains uitsluitend mogen worden gebruikt als berging ten dienste van de daarboven gelegen vestigingen. Het gebruik van de kelder als

restaurant is in strijd met de planvoorschriften. Volgens artikel 2.3 lid 2 zijn de voor "Wonen 3" aangewezen gronden wat betreft de tweede bouwlaag en hoger bestemd voor woningen.

Horeca 4, restaurant, is uitsluitend in de eerste bouwlaag toegestaan. In de kelder en tweede bouwlaag en hoger mag horeca niet worden gerealiseerd. Het realiseren van een restaurant in de kelder en gedeeltelijk op de eerste verdieping is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Het wijzigen van de woning op de 1e verdieping
De tweede bouwlaag is bestemd voor woningen. Het (gedeeltelijk) onttrekken van de woning in de tweede bouwlaag is in strijd met artikel 2.3 lid 2 van de planvoorschriften.

Het legaliseren van een serre
Op bestemming 'Groen' is zonder omgevingsvergunning een serre gebouwd. De illegale serre wordt gebruikt ten behoeve van horeca. Horeca op bestemming "Groen" is niet toegestaan.

In artikel 3.2 van het bestemmingsplan is bepaald dat het verboden is de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende voorschriften.

De serre is in strijd met de gebruiks- en bouwvoorschriften van artikel 2.10 van het bestemmingsplan. Omdat de illegale serre in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan is beoordeeld of er bereidheid is om de serre te legaliseren.

Luchtafvoerpijp en vetvangput
De nieuw te realiseren luchtafvoerpijp is in strijd met de planvoorschriften. De luchtafvoerpijp is hoger dan de toegelaten bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals bepaald in artikel 2.3 lid 5 sub 3 van het bestemmingsplan. De vetvangput wordt buiten het gebouw gerealiseerd en is daarmee in strijd met bestemming Groen, artikel 2.10, van het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan
In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de planvoorschriften. Volgens het uitvoeringsbeleid voor omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (kruimelgevallen) is het Dagelijks Bestuur bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan voor uitbreidingen en functiewijzigingen van het hoofdgebouw.

Om te bepalen of het verantwoord is om af te wijken van de planvoorschriften is advies gevraagd aan de stedenbouwkundigen, planologen, verkeerskundigen en beleidsadviseurs Wonen van het stadsdeel. Zij hebben als volgt geadviseerd:

Advies Stedenbouw
Het pand Postjesweg 7 heeft een architectuur orde 2: monumentwaardig bouwwerk met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering.

Interne verbouwing
De voorgestelde interne verbouwing en het toevoegen van de ruimten in de kelder en eerste verdieping aan de functie horeca heeft op zich geen stedenbouwkundige gevolgen en is dus op zich voorstelbaar.

De plattegrond van de eerste verdieping met kleine woonstudio is merkwaardig. De studio krijgt een dubbele ontsluiting via trappenhuis en intern naar de horeca. Beter is het om te kiezen voor een volledige omzetting van de ruimte naar horeca, of om de volledige eerste verdieping juist in stand te houden als woning. Advisering van planologie, wonen en EZ is hierin doorslaggevend.

Ander aandachtspunt is de positionering van de toiletgroep in de kelder. Het sanitair is in dit plan niet toegankelijk voor mindervaliden. Aanbeveling (/eis) om een toegankelijk toilet op de BG te realiseren (indieningsvereisten Horecavestigingen).

Rookgasafvoer
Het orde 2 hoekpand heeft een bijzondere stedenbouwkundige context: het ensemble met hoogteaccent is goed zichtbaar vanuit de omringende omgeving en markeert de locatie aan het plantsoen bij bruggenhoofd van de Postjeswetering en de Admiralengracht.

De rookgasafvoerpijp voldoet met de hoogte van 2 meter boven dakvlak van het hoogteaccent aan de algemene afwijkingsregels zoals die in nieuwe uniforme bestemmingsplannen gelden. De afvoerpijp is ingepast op weliswaar een goed zichtbare plek, maar is terughoudend geplaatst en detoneert niet erg in het gevelbeeld. Dit onder voorbehoud van positief advies van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit Welstand. De uitvoering van de afvoerpijp dient te voldoen aan de sneltoetscriteria van de Welstandsnota.

Legalisatieverzoek serre
Op de hoek van het pand is een serre gebouwd ca 2,3 meter buit de gevel aan de Postjesweg en 2,6 meter aan de gevel van het plantsoen. De serre is zonder vergunning gebouwd, er is vooralsnog niet door de gemeente op gehandhaafd.

Aan de Postjesweg resteert een trottoir van circa 2,4 meter tot aan het vrij liggende fietspad, gemeten vanaf de illegale serre. Tussen de entree van het pand Postjesweg 7 en de voorbijkomend verkeer is door de uitbreiding van de serre en versmalling van het trottoir een conflictsituatie vast te stellen. Beheer van stadsdeel West heeft een ad-hoc oplossing geboden in de vorm van een hekwerk en plantenbak.

De Postjesweg is een van de drukke stadsradialen. Gelet op de verkeerssituatie is de uitgebouwde serre aan deze zijde stedenbouwkundig gezien ongelukkig en daarom niet wenselijk.
Aan de zijde van het plantsoen vormt de uitbouw van de serre ook een belemmering voor de woningentrees van de 5.1.2,e en 5.

Conclusie Stedenbouw
Vanwege voorgenoemde redenen en de hoge architectonische waardering orde 2 is een restauratieve ingreep van de oorspronkelijke gevelbeeld op zijn plaats. De vermindering van het vloeroppervlak kan worden gecompenseerd door medewerking te verlenen door het toevoegen van de incourante ruimten van de kelder.

Advies Ruimte en Duurzaamheid: Planologie en Bestemmingsplan
Vanuit Ruimte en Duurzaamheid is geen bezwaar tegen de omzetting van de kelder van berging naar horeca IV. De oppervlakte uitbreiding blijft ruim binnen de toegestane 200 m2 bvo en in actuele bestemmingsplannen is het tegenwoordig in het algemeen zo dat wat op de begane grond aan gebruik is toegestaan ook in de onderliggende verdiepingen mogelijk wordt gemaakt. Er kan met andere woorden conform voortschrijdend inzicht afgeweken worden van het bestemmingsplan. Voor het gedeeltelijk omzetten van de woonfunctie in horeca op de tweede bouwlaag is Ruimte en Duurzaamheid negatief. De horecafunctie is onwenselijk in de tweede bouwlaag en bovendien gaat het onnodig ten koste van de woonoppervlakte en hiermee ook ten koste van de woonkwaliteit. De horecavestiging kan prima uit de voeten met de aanvullende ruimte die nu wordt geboden door de kelder erbij te betrekken. Voor de rest sluit Ruimte en Duurzaamheid zich beleidsmatig aan bij het advies van de Commissie van Welstand en de Stedenbouw.

Advies Beleid Wonen
Het verzoek is om een groot gedeelte van de zelfstandige woning op 1e verdieping te onttrekken t.b.v. uitbreiding van het ondergelegen café. De woning op de 1e heeft nu twee ontsluitingen, 1 naar het trappenhuis en 1 tussen begane grond en 1e. De tweede trap zou ooit bedoeld kunnen zijn geweest voor de eigenaar/uitbater van het café. Door onttrekking van een gedeelte van de woning verdwijnt een goed ingedeelde woning. De eigenaar Rochdale kan ervoor kiezen de tweede trap weg te halen zodat de woning nog 1 ontsluiting heeft en deze goed verhuurbaar is/wordt. Het advies luidt negatief over het onttrekken van een gedeelte van de woning waardoor een goed ingedeelde woning verdwijnt. De behoefte aan goed ingedeelde woningen is erg groot.

Advies Verkeer & Parkeren
Een uitbreiding van het restaurant leidt naar verwachting niet tot een grote verkeerstoename en toename in de vraag naar parkeerruimte. De parkeernormen voor voorzieningen zijn opgenomen in H4 5.1,2,e Parkeernormen (d.d. 8 juni 2017). Hierin wordt verwezen naar de CROW kencijfers. Voor een restaurant geldt een kencijfers van 8 parkeerplaatsen per 100m2.
In dit project wordt de bestemming restaurant uitgebreid. Dit leidt tot 3 á 4 extra auto's. De parkeerbehoefte van de kleine studio (16m2) zal nihil tot nul zijn. Gezien de kleine toename van de parkeerbehoefte kan met grote zekerheid worden gesteld dat de nabije omgeving geen parkeeroverlast ondervindt van het plan. Te meer daar op de Baarsjesweg relatief veel parkeerplaatsen aanwezig zijn. Het advies is positief. Naar verwachting zal geen (extra) parkeeroverlast ontstaan na ontwikkeling van het pand.

Uitkomst advies Ruimtelijke ordening en Planologie
Wij nemen de bovenstaande adviezen over. De luchtafvoerpijp moet worden beoordeeld door de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. De vetvangput dient inpandig te worden geregeld. Het realiseren van horeca in de tweede bouwlaag is beleidsmatig niet wenselijk. Er is geen bereidheid

om de serre te legaliseren. Meewerken aan afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van uw project is in strijd met ons beleid en schept ongewenst precedent. Van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake.

Wij zijn wel bereid om af te wijken van de planvoorschriften voor het realiseren van horeca in de kelder. Meewerken aan afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van horeca in de kelder zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen. Ten opzichte van hetgeen in de eerste bouwlaag rechtens is toegestaan is er geen onevenredige toename van overlast, verkeers- en milieuhinder te verwachten.

Welstand (en Monumenten)
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft in haar vergadering van 19 juli 2017 aangegeven bezwaar tegen het project te hebben om het volgende:

'Hoewel onduidelijk is hoe de rookgasafvoeren zijn vormgegeven wordt op voorhand opgemerkt dat het aanbrengen van een gevelrooster aan de voorzijde een onwenselijke toevoeging vormt in het beeld van het pand. Voor gevels grenzend aan het openbaar gebied geldt een restauratieve aanpak. Installatietechnische elementen vormen detonerende toevoegingen die afbreuk doen aan het gevelbeeld. Aan de achterzijde is reeds een grootschalige rookgasafvoer en een installatie op het platte dak aangebracht. Onduidelijk is hoe deze tot stand zijn gekomen, mede omdat deze installaties duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte aan de overzijde van het water. De criteria stellen dat installaties in eerste aanleg inpandig moeten worden opgenomen. Een onderbouwing waaruit blijkt dat dit niet mogelijk is, ontbreekt. Het aanbrengen van een grootschalige rookgasafvoer aan de gevel van het torenelement leidt ook tot een aantasting van het beeld. De motorinstallatie op het dak en de horizontale versleping van het afvoerkanaal dienen inpandig te worden opgenomen.

De hoekbebouwing vormt in stedenbouwkundig opzicht een markante verbijzondering in de begeleiding van de stedelijke gevelwand. Deze langgerekte architectonische eenheid heeft naast een hoge stedenbouwkundige waardering (zone B) ook een hoge architectonische waardering (orde 2). Vanuit het beleid wordt daarom een restauratieve aanpak voorgeschreven. Een uitbreiding is in welke vorm dan ook een onwenselijke toevoeging aan het pand en doet afbreuk aan de heldere opbouw en geleding van de bouwmassa. Bovendien wordt opgemerkt dat de huidige serre laagwaardig is vormgegeven.'

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.

Conclusie
Wij concluderen dat er sprake is van een weigeringsgrond zoals bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c en d en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De gevraagde omgevingsvergunning kan gelet op de hiervoor genoemde inhoudelijke beoordeling niet worden verleend.