Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Centrum
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 23 november 2021
Kenmerk Z2021-C003534 / 6138901

Weigering omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

Besluit

Een omgevingsvergunning te weigeren aan de 5.1.1.d voor het veranderen van het gebruik van het gebouw, het plaatsen van vluchtunits en het plaatsen van afzuigunits op het dak op de locatie Zeeburgerpad 22 te Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Oostelijke Eilanden'.

Gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden behoren bij dit besluit:

- B001 t/m B009.

Aanhangsel
Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:

- rechtsbescherming;
- inwerkingtreding besluit;
- verloop van de procedure;
- beoordeling van het project.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
Medewerker Vergunningen Bouw van Stadsdeel Centrum,

5.1.1.d

Rechtsbescherming
Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt online bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb.

U kunt uw bezwaarschrift ook per post sturen aan:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Het poststempel geldt als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.

Vermeld in het bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u bezwaar maakt.

Dient iemand anders namens u het bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Schorsende werking
Het indienen van een bezwaarschrift heeft **geen** schorsende werking. Het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig totdat op uw bezwaar is beslist.

Inwerkingtreding besluit

Directe inwerkingtreding beschikking
De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen opschortende werking.

Verloop van de procedure
Procedureverloop van de aanvraag om een omgevingsvergunning:
- op 4 juni 2021 is de aanvraag ontvangen;
- op 30 juni 2021 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- op 28 juni 2021 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- op 26 augustus 2021 zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- op 27 september 2021 is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.9, tweede lid, van de Wabo verlengd met zes weken;
- op 10 november 2021 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, opgeschort tot 9 december 2021;
- het besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Beoordeling van het project

Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de geldende bestemmingsplannen 'Oostelijke Eilanden' en 'Winkeldiversiteit Centrum' en aan redelijke eisen van welstand en niet aan de overige toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Oostelijke Eilanden' en 'Winkeldiversiteit Centrum' gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie B' en 'Waterstaat – Waterkering' en de specifieke bouwaanduiding orde 3. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven.

Het project is in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum'.

Het project is in strijd met artikel 3.1, lid a, en artikel 3.3.1, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Oostelijke Eilanden'. De aanvraag betreft het veranderen van het gebruik van het gebouw naar keukens voor maaltijdbereiding ten behoeve van bezorging. Het aangevraagde gebruik van het gebouw komt niet voor op de bedrijvenlijst van de 'Staat van inrichtingen'.

Het project is in strijd met artikel 3.2.3, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Oostelijke Eilanden'. De aanvraag betreft het plaatsen van afzuigunits op het dak, hiermee wordt de maximale bouwhoogte overschreden.

De aanvraag wordt ook gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

Het project is op 7 september 2021 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord.

Het voorstel heeft onvoldoende kwaliteit en tast het gevelbeeld en daklandschap van dit orde 3 pand aan. Bovendien voldoet het niet aan de criteria van hoofdstuk 6 van de welstandsnota. Installaties moeten inpandig worden opgelost. Bij kozijnwijzigingen dient de karakteristiek behouden te blijven, het vervangen van stalen kozijnen door kunststof voldoet hier niet aan. Bij een gewijzigd voorstel moet de bestaande detaillering als uitgangspunt dienen en zorgvuldig worden getekend en van maatvoering voorzien.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Wij nemen dit advies over.

Conclusie
Het project voldoet niet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen'.

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)
Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Oostelijke Eilanden' en 'Winkeldiversiteit Centrum' gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie B' en 'Waterstaat – Waterkering' en de specifieke bouwaanduiding orde 3. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven.

Strijdigheden
Het project is in strijd met artikel 3.1, lid a, en artikel 3.3.1, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Oostelijke Eilanden'. De aanvraag betreft het veranderen van het gebruik van het gebouw naar keukens voor maaltijdbereiding ten behoeve van bezorging. Het aangevraagde gebruik van het gebouw komt niet voor op de bedrijvenlijst van de 'Staat van inrichtingen'.

Het project is in strijd met artikel 3.2.3, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Oostelijke Eilanden'. De aanvraag betreft het plaatsen van afzuigunits op het dak, hiermee wordt de maximale bouwhoogte overschreden.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid
Het is mogelijk om op basis van artikel 3.4.1, van artikel 3.3.1, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Oostelijke Eilanden' af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Wij besluiten niet af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Oostelijke Eilanden', omdat
- De aanvraag betreft het veranderen van het gebruik van het gebouw naar keukens voor maaltijdbereiding ten behoeve van bezorging;
- Het aangevraagde gebruik van het gebouw is in strijd met artikel 3.1 lid a en artikel 3.3.1 van het bestemmingsplan; dit type bedrijf komt niet voor op de bedrijvenlijst van de 'Staat van Inrichtingen';
- In het hier boven genoemde SPvE is op pagina 33 de bepaling uit het bestemmingsplan overgenomen dat alleen bedrijven zijn toegestaan voor zover deze deel uitmaken van de Staat van Inrichtingen behorend bij het Bestemmingsplan 'Oostelijke eilanden'; daarmee is het aangevraagde gebruik ook vanuit het SPvE niet toegestaan;
- Het bestemmingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid (artikel 3.4.1.) van artikel 3.3.1 voor functies die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomen onder de voorwaarde dat deze niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën;
- Het plan zal meer milieuhinder veroorzaken dan functies die vallen in de toegestane categorieën door het geluid en de geur van de afzuigunits op het dak en het af -en aanrijden van bezorgers;
- Er bestaat dan ook geen aanleiding om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan;

- Naast de hierboven al benoemde milieuhinder zal door het af- en aanrijden van vele bezorgers ten behoeve van maaltijdbezorging de druk op het woon- en leefklimaat in het gebied onevenredig worden verhoogd; het plan past daarmee ook niet binnen het in het SPvE geformuleerde beleid om dit gebied te transformeren van bedrijventerrein tot een gemengd woon/werkgebied;
- Er bestaat dan ook geen aanleiding om via een planologische maatregel (een 'kruimel') af te wijken van het bestemmingsplan;
- Het belang van het waarborgen van het woon- en leefklimaat weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het gebruik van het pand ten behoeve van keukens voor maaltijdbereiding ten behoeve van bezorging.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid
Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, vierde lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Oostelijke Eilanden' af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

Wij besluiten niet af te wijken van artikel 3.2.3, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Oostelijke Eilanden', omdat
- De gronden van gebouw zijn voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding – orde 3' ;
- Door de afzuigunits op het dak wordt de bestaande bouwhoogte van het gebouw overschreden; de afzuigunits zijn daarmee in strijd met artikel 3.2.3 van het bestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het plaatsen van afzuigunits op het dak;
- De installaties worden aangevraagd ten behoeve van een functie die in strijd is met het bestemmingsplan (en het SPvE) en waar niet voor afgeweken kan worden van het bestemmingsplan;
- In het SPvE zijn vanaf pagina 26 concrete uitgangspunten opgenomen waaraan concrete initiatieven voor vergrotingen worden getoetst; door het plaatsen van de afzuigunits wordt het gebouw vergroot;
- Onder punt 10 op pagina 28 van het SPvE zijn criteria opgenomen voor installaties;
- Er wordt niet voldaan aan deze criteria omdat de installaties ook (deels) inpandig geplaatst kunnen worden, daarmee niet zo klein als technisch mogelijk zijn, vanaf de overkant van het water zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en het daklandschap er onevenredig door wordt aangetast;
- Er bestaat dan ook geen aanleiding om via een planologische maatregel af te wijken van het bestemmingsplan;
- Het belang van het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit van het plangebied weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het plaatsen van afzuigunits op het dak.

Conclusie
Het project voldoet niet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.