Gemeente Amsterdam West

Memo

Aan	Het Dagelijks Bestuur van de Bestuurscommissie West
Van	5.1,2,e
Kopie aan	5.1,2,e
Datum	dinsdag 5 december 2017
Bijlage	
Onderwerp	Postjesweg 7 – Verzoek contrair op advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Geachte leden van het dagelijks bestuur,

Graag informeer ik u inzake het dossier Postjesweg 7 en vragen wij u tevens een voornemen uit te spreken.

Dit pand is eigendom van Rochdale en staat al sinds de eerste helft van 2012 leeg. Rochdale is tweeëneenhalf jaar bezig geweest om de tussenpersoon (tussen hoofdverhuurder Rochdale en de horeca-exploitant) eruit te procederen. Dat hebben ze na hoger beroep in april 2016 gewonnen.

Daarna is Rochdale het pand op gaan knappen en op zoek gegaan naar een nieuwe exploitant. Duijn Horecamakelaar heeft een voorselectie gemaakt van belangstellenden. Rochdale en stadsdeel West hebben besloten om gezamenlijk een pitch te starten , die in februari 2017 gestart is voor 7 geselecteerde kandidaten. In samenwerking met de gebiedsmakelaar hebben Rochdale en Van Duijn Horecamakelaars uiteindelijk een geschikte kandidaat gekozen, te weten Goldmund (ook bekend van restaurant Cook). Goldmund heeft kort daarna ook een huurovereenkomst getekend.

Op 6 mei 2017 heeft Goldmund een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Goldmund had drie zaken voor ogen:
- het in gebruik nemen van de kelder, begane grond en de eerste verdieping als horeca-ruimte;
- het vervangen van de afvoerpijp;
- het plaatsen van een vetvangput buiten het gebouw;

Tegelijkertijd heeft zij een concept-aanvraag ingediend voor de uitbreiding van de huidige serre.

Tijdens de behandeling van deze aanvraag bleek dat er in het verleden geen vergunning is verleend voor de bestaande serre, waarmee dus ook geconcludeerd is dat deze illegaal is gebouwd en in de tussentijd ook niet gelegaliseerd is. Strikt genomen zou de serre dus verwijderd moeten worden en het gebouw in oorspronkelijke staat worden hersteld. Echter blijkt uit onderzoek dat de serre er al staat sinds 1999 en dat er nooit op is gehandhaafd.

Daarnaast hebben voormalig Stadsdeel De Baarsjes en Stadsdeel West in respectievelijk 2009 en 2011 Drank en Horecawet vergunningen afgegeven waarin de serre expliciet vernoemd staat. Ook is in de periode dat de serre aan het pand zit het bestemmingsplan een aantal keer gewijzigd/vernieuwd, waarin de serre ook niet is meegenomen.

Op 17 augustus 2017 is de aanvraag geweigerd. Beknopt samengevat behelsde de weigering de volgende weigeringsgronden:
- het realiseren van horeca in de tweede bouwlaag is beleidsmatig niet wenselijk, omdat dit de omzetting van een woning naar horeca zou zijn. Dienst Wonen heeft hier nadrukkelijk een negatief advies afgegeven omdat het hier een onttrekking van de sociale woningvoorraad zou betreffen;
- er is geen bereidheid om de serre te legaliseren (zowel ruimtelijk als negatief advies Welstand);
- de vetvangput dient inpandig te worden geregeld;

Omdat alle partijen (Rochdale, Stadsdeel en Goldmund) gebaat zijn bij een oplossing is het niet wenselijk om in een juridische strijd verwikkeld te raken, maar om te bekijken hoe we er samen uit kunnen komen. Op basis van de weigering is uitgebreid contact geweest met aanvrager en Rochdale en zijn de weigeringsgronden nader toegelicht. Daarnaast is de problematiek van de serre besproken. Daarbij is aangegeven dat een uitbreiding van de huidige serre niet mogelijk is, maar dat er intern nog nader bekeken wordt of de huidige serre gelegaliseerd zou kunnen worden. Aanvrager is in de gelegenheid gesteld om een nieuw plan in te dienen onder de reeds lopende concept-aanvraag, zodat ook de legalisering van de serre daarin nader bekeken kon worden.

Mede omdat de wens is uitgesproken vanuit het gebied en de portefeuillehouder om mee te willen werken aan een legalisatie van de serre, heeft er tijdens de behandeling van de conceptaanvraag meermaals overleg plaatsgevonden met zowel Stedenbouw als met de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Stedenbouw staat positief tegenover het legaliseren van het deel van de serre aan de zijde van het plantsoen. Het deel van de serre aan de Postjesweg pakt stedenbouwkundig gezien minder goed uit vanwege een versmalling van het trottoir door de serre. De Postjesweg is een drukke stadsradiaal met veel verkeersstromen. Een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheid van aangrenzende gronden is tot op heden geen groot issue geweest, gelet op de lange aanwezigheid van de serre in het straatbeeld. Gezien de voorgeschiedenis geeft stedenbouw dus aan dat juridische, economische, of maatschappelijke motieven een belangrijkere factor spelen bij een eventuele legalisatie van de gehele serre dan de stedenbouwkundige motieven.

De bottleneck in dit dossier is daarmee alleen nog de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Ondanks meerdere pogingen hen te overtuigen van alle belangen, tot aan de voorzitter van de commissie, blijft hun advies negatief gezien de orde 2 status van het pand en dient conform hun advies de serre verwijderd te worden.

Goldmund zal met het verwijderen van de serre hun concept (concept uit de pitch) volledig moeten aanpassen. Het bedrijfsconcept dat zij nu voor ogen hebben, is niet mogelijk met de oppervlakte zonder serre, waarmee tevens een voor hun niet-exploitabel concept ontstaat.

Gewenst voornemen

Gezien het feit:

- stadsdeel samen met Rochdale initiatiefnemer is geweest van de pitch;
- dat er niet eerder is gehandhaafd, terwijl de serre al vanaf 1999 aan het pand is geplaatst;
- het stadsdeel en de buurt ook gebaat is bij een invulling van het pand na jarenlange leegstand
- vanuit bestuurder en het gebiedsteam ook is uitgesproken dat legalisering wenselijk is

willen wij het Dagelijks Bestuur van de Bestuurscommissie West verzoeken om een voornemen uit te spreken dat zodra de formele aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, om het College van B&W te verzoeken contrair te gaan aan het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Na akkoord op dit voornemen, zullen wij Goldmund adviseren direct een formele aanvraag in te dienen en kunnen wij na ontvangst van alle stukken en definitieve advisering de routing voor een contrair-besluit in gang zetten.

Tijdpad

Na instemming van het DB met het voornemen het College te vragen contrair te gaan zodra de formele aanvraag binnen is, wordt Goldmund direct geadviseerd deze aanvraag in te dienen. Momenteel loopt er namelijk alleen een concept-aanvraag. Goldmund heeft zelf vat op de snelheid: hoe sneller zij correct en volledig indienen, hoe sneller de stukken uitgezet kunnen worden voor definitieve advisering en officiële besluitvorming door het DB. Afhankelijk van de datum van indiening en volledigheid, dienen wij binnen 8 + 6 weken een besluit te hebben genomen. Binnen deze termijn dient ook agendering voor het DB en College plaats te vinden.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e en 5.1,2,e

Medewerker Vergunningen Bouw en gebiedsmakelaar