Gemeente Amsterdam

Doc 497a

Postjesweg 7

Aan Fenna Ulichki

Van 5.1,2,e

Kopie aan 5.1,2,e

Datum 19 oktober 2021

Beste Fenna,

Inleiding:

Op 15-07-2019 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de bestaande horecagelegenheid en op 26-11-2019 is een drank- en horecavergunning en een exploitatievergunning (i.c.m. terrasvergunning) verleend voor het horecabedrijf aan de Postjesweg 7. Naderhand is gebleken dat zowel het grote terras op het plein als het terras aan de gevel niet zijn toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. De vigerende bestemming ter plaatsen van het terras op het pleintje is 'Groen' . Ook in het vorige bestemmingsplan was de bestemming van het plein ' Groen'. De grond waarop het terras aan de gevel is gesitueerd, heeft de bestemming 'Verkeer – 2' (artikel 16).

De terrasvergunning is (per abuis) verleend zonder een toets aan het bestemmingsplan. Medewerking behoort tot de mogelijkheden indien er zou worden afgeweken van het bestemmingsplan en als een in te dienen omgevingsvergunningaanvraag voor afwijkend gebruik voldoet aan alle eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het vergunde terras heeft een oppervlakte van ca 12 m2 aan de gevel. Het terras op het plein heeft een oppervlakte van ca 180m2. Vraag dient zich aan hoe het gebruik van het plein als terras zich verhoudt tot de formele bestemming 'groen' en het gebruik als openbare ruimte.

Juridisch kader:

1) Kan een omgevingsvergunning geweigerd worden?
2) Rechtspositie ondernemer?
3) Ruimtelijke overwegingen?

Ad 1) Kan een omgevingsvergunning geweigerd worden?
Een omgevingsvergunning kan worden geweigerd als sprake is van strijd met het bestemmingsplan, en de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan is onderzocht. Het afwijken van het bestemmingsplan is een discretionaire bevoegdheid; het is geen verplichting. Medewerking is eventueel mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De wens om het openbaar gebied zonder beperkingen (bijv alternatief gebruik als horecaterras) te behouden, kan een overweging zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

Ad 2) Rechtspositie ondernemer.
Of er in dit geval een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel kan worden gedaan, hangt af van de omstandigheden die bij de totstandkoming van het terras hebben plaatsgevonden. Het enige gegeven dat, in strijd met het bestemmingsplan, een exploitatievergunning is verleend, is op zich geen omstandigheid voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel.

- Door de ondernemer is in zijn plannen altijd uitgegaan van het kunnen voeren van een terras in volledige omvang inclusief het plein. Door de gemeente is de ondernemer nooit gewezen op de beperkingen t.a.v. het bestemmingsplan en is er (ook door de gemeente) altijd vanuit gegaan dat een terras op het plein zonder meer mogelijk was, mede aangezien hier in het verleden een terras is geweest. In beantwoording van vragen aan de SDC is aangegeven dat vooralsnog geen zwaarwegende ruimtelijke bezwaren zijn gebleken.
- Er hebben diverse contactmomenten met de aanvrager plaatsgevonden waarin is aangegeven dat gemeente alle belangen zorgvuldig weegt en natuurlijk het belang van de ondernemer zorgvuldig wordt afgewogen en medewerking aan het terras wellicht mogelijk. Hoewel dit onder voorbehoud was van bestuurlijke goedkeuring, kan dit wel tot een inspanningsverplichting leiden.
- In geval van een eventueel geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel door de ondernemer, zou sprake zijn van onbehoorlijk bestuur.
- Ondernemer is genegen mee te denken over een aanpassing van het terras, maar verwachting is dat indien er geen passende oplossing komt zij een juridische procedure zullen aanspannen en publiciteit zullen zoeken.

Ad 3) Ruimtelijke overwegingen?
Uit een eerste ambtelijke verkenning lijken vooralsnog geen zwaarwegende ruimtelijke bezwaren tegen het huidige terras. De doorloopruimte langs de terrassen is voldoende, en het groene karakter van het gebied wordt niet aangetast omdat de locatie al verhard is. Het terras geeft het bestaande plein een betere uitstraling en draagt bij aan een betere leefomgeving. Het terras leidt niet tot een hogere (normatieve) parkeerbehoefte (fiets, scooter en auto). Uit een door in opdracht van de ondernemer uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt geen belemmering hier een terras te voeren.

Het contact tussen de exploitant en meeste omwonenden is goed, door de aanwezigheid van het terras wordt minder overlast ervaren (zwervers en jongeren) en de exploitant houdt de locatie schoon en netjes. Er was in het verleden ook een terras aanwezig.
Dit terras hoorde bij een eerdere horecaonderneming op dezelfde locatie, maar heeft gedurende een langer periode (vanaf ca 2012) geen exploitatie plaats gevonden. .

Uit de buurt:

Op 01 november 2019 is de aanvraag café Goldmund exploitatievergunning binnengekomen. De aanvraag om de exploitatievergunning is op 4 november 2019 gepubliceerd. Naar aanleiding hiervan zijn er geen vragen gesteld door bewoners en is er ook geen zienswijze ingediend tegen het voornemen om hier de vergunning te verlenen. Er zijn tot op heden geen klachten en of meldingen binnen gekomen van direct omwonenden.

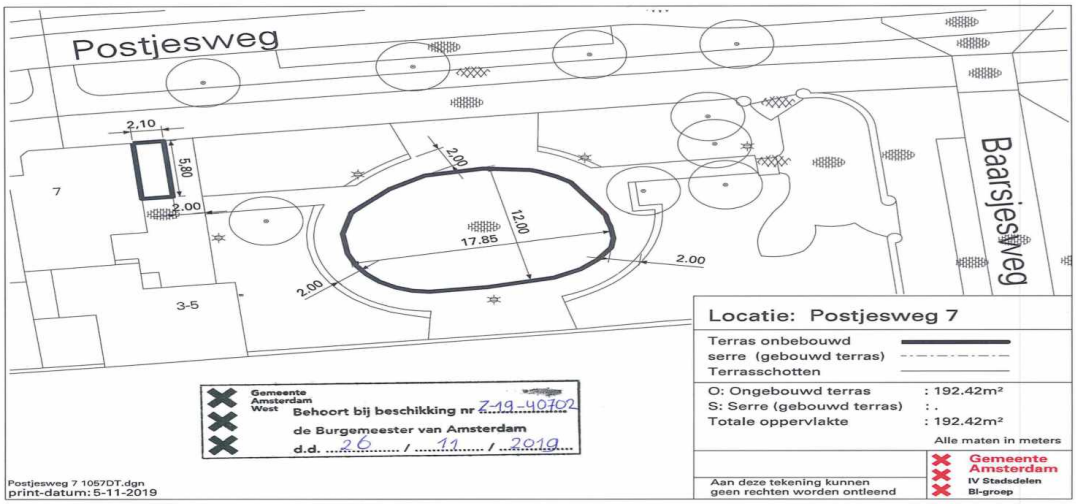
Eigenaar Rochdale heeft een conflict gehad met de vorige huurder. Het
pand stond voor langere tijd leeg en in die periode is ook overlast geweest van hangjongeren zwervers en drugsdealers. in 2019 is een exploitatievergunning verleend voor Café-restaurant Goldmund met gebruik van een terras. Ook eerder was hier een terras.
De ondernemers hebben uitstekende contacten opgebouwd met de buren. Sinds de zaak open is de sfeer op het plein en de brug heel erg vooruit gegaan.
Het terras geeft het bestaande plein een betere uitstraling en draagt bij aan

een betere leefomgeving. Door de aanwezigheid van het terras wordt minder overlast ervaren (van zwervers en jongeren en drugdealers) en de exploitant houdt de locatie zelf schoon en netjes.

Alternatieven:

Er is een ingewikkelde situatie ontstaan. Enerzijds dient de gemeente zich rekenschap te geven van de belangen van de ondernemer en anderzijds van de beperkt beschikbare openbare ruimte in Oud-West, De Baarsjes en is terughoudendheid gewenst t.a.v. '*vercommercialisering*' van de openbare ruimte door bijvoorbeeld terrassen.

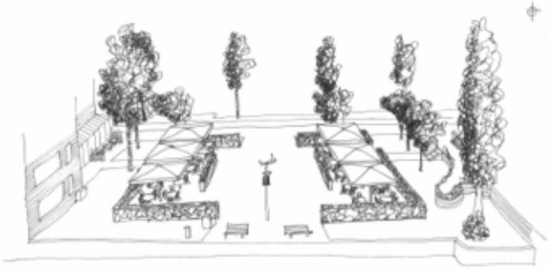




Terras volgens huidige vergunning: Een ovaal terras midden op het plein met om het terras heen een doorloopruimte van 2 meter. Het middendeel hoort conform deze tekening bij het terras.

Met de ondernemer is gekeken naar mogelijke alternatieven:

	Terras zoals het is, behouden huidig terras 192,4 m2 Gezellig buurtterras, met kwaliteitsparasols en een duidelijke afscheiding. Veel bomen en ongebruikt (en misbruikt) groen.
	Wijd terras 160 m2 (32 m2 minder terras ten opzichte van huidig terras) Het terras naar de zijkanten, zodat er een brede openbare corridor naar de bankjes aan het water komt. Groenafscheiding tussen terras en corridor kan gerealiseerd worden. Minder laagdrempelig en minder effectief omdat terras rond is. Optioneel: Extra bankje(s), looppad (en prullenbak) aan rechterzijde van terras voor optimaal gebruik van het groen en recreatie

 OPTIE 3: RECHT	Recht terras 145 m2 (49,4 m2 minder terras ten opzichte van huidig terras) Deel van terras wordt ingeleverd. Met deze optie wordt het grootste deel van de openbare ruimte gerealiseerd. De ovaal verandert in een (voor de ondernemer) praktische rechthoek met een brede groencorridor midden door naar het water. Het looppad is in deze optie laagdrempelig, Met deze optie behoud je ook de sociale functie. Wel zijn de aanpassingen nodig aan het groen en wordt extra verhard indien het
 OPTIE 4: PARALLEL	Parallel terras 162 m2 aan de Postjesweg (30 m2 minder terras ten opzichte van huidig terras) Vanaf het restaurant loopt er een langgerekt terras tot aan het brughoofd evenwijdig met het trottoir. Minder openbare ruimte , terras deels onder de schaduw van de bomen. Aan de waterkant blijft een goede brede (groen)strook vrij. Bij deze optie moet het pleintje op de schop.

Overwegingen

- Optie 2 is het eenvoudigst te realiseren en hoewel niet optimaal qua maatvoering voor de ondernemer, wordt hiermee wel het openbare karakter van het plein en de bereikbaarheid van de waterkant sterk verbeterd.

In optie 3 wordt tegemoetgekomen aan zowel de belangen van de aanvrager als het openbaar belang van de toegankelijkheid van het pleintje. Wel komt het terras mogelijk dichter bij de woningen, dit lijkt minder wenselijk.

Graag verkennen we de opties en marsroute met je verder.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Gebiedsmakelaar

Bijlage 1 Feitenrelaas

Om een duidelijk beeld te hebben van alle activiteiten vanaf 2002 tot heden is in onderstaand feitenrelaas alles op een rij gezet.

- 2002
  tot mei 2002 café La Terraza (waarschijnlijk) met terras
- 2011
  Tot sept 2011 Confusion eetcafé met terras op he plein
- 2012
  Op 2 februari 2012 is er aanvraag buiten behandeling gesteld, dus vanaf deze datum tot 26 november 2019 is er niet geëxploiteerd op deze locatie.
- 2017
  Na een lange civiele uitzettingsprocedure van de vorige ondernemer is de eigenaar van Goldmund uit vele ondernemers uitgekozen om zijn horecabedrijf hier te starten. Hiermee werd eindelijk de leegstand van dit pand opgeheven
  In 2017 heeft Rochdale in overleg met het stadsdeel een pitch uitgebracht die door ondernemers van Goldmund is gewonnen. Het betreft hier de uitbater van Café Cook
- 2018
  op 16 mei 2018 is het vingerende bestemmingsplan vastgesteld waarbij het plein is bestemd als 'groen' evenals in het vorige BP.
- 2019
  voor de verbouwing en uitbreiding van het pand tot horecazaak is op 17 oktober 2019 een omgevingsvergunning afgegeven.
  -op 01 november 2019 is aanvraag café Goldmund exploitaievergunning binnengekomen. De aanvraag om de exploitatievergunning is op 4 november 2019 gepubliceerd.
  -op 26 november 2019 is er een exploitatievergunning met terras aan horecabedrijf café Goldmund, gevestigd op het adres Postjesweg 7, verleend. Geldig tot 1 december 2022.
- 2020
  -door corona werden alle horecazaken tijdelijk gesloten, zo ook Goldmund.
  -op 22 mei 2020 is door één bewoonster (uit Oud-West) gevraagd om een afschrift van de exploitatievergunning. Dit verzoek is volgens het systeem op 26 mei jl. door één van de horecamedewerkers afgehandeld. De behandelend collega heeft daarna geen vragen meer binnen gekregen of verzoeken om een afschrift van de exploitatievergunning toe te sturen.
  -Dezelfde bewoonster diende een handhavingsverzoek in (Z2020-W003938) op 29 juni 2020. Op 5 augustus 2020 is het Handhavingsverzoek afgewezen omdat de indiener van het handhavingsverzoek niet wordt gezien als belanghebbende (immers ze woont in Oud-West en niet nabij de Postjesweg 7) op grond van artikel 1.2. van de Algemene wet bestuursrecht .
- 2021
  -Op 7 januari schriftelijke vragen door SDC lid Veenhoff
  -Op 8 maart beantwoording schriftelijke vragen.