Gemeente Amsterdam West

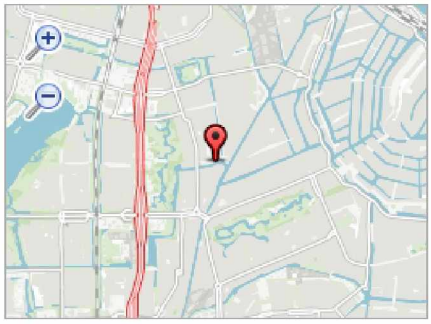
Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055EK Amsterdam

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

BESTEMMINGSPLAN EN ADVIESFORMULIER (versie 17 maart 2017)

Adres	Postjesweg 7H		
Projectomschrijving	Het verbouwen van de bestaande horeca gelegenheid		
Aanvrager	Goldmund Amsterdam		
OLO-nr	4544149	**Datum aanvraag**	15-7-2019
Casemanager:	5.1,2,e		
Medewerker R&D:	5.1,2,e		

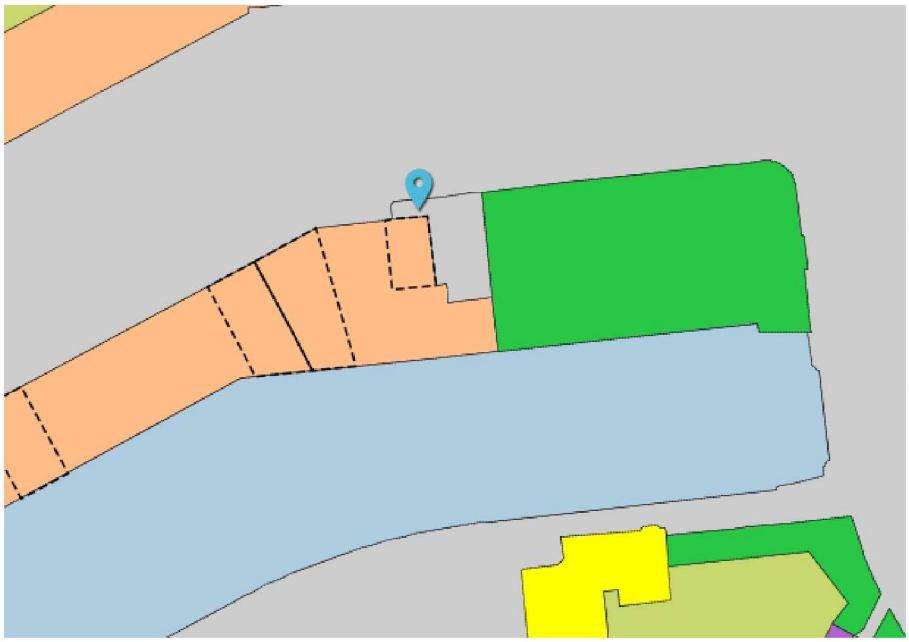
TOETS ARCHITECTUUR



Ruimtelijk systeem
Gordel '20-'40 (4)
Deel van een ruimtelijk systeem
Oost en West (4A)
Gebied
Mercatorplein e.o (0403)
Orde
Orde 2
Niveau van welstand
Bijzonder welstandsniveau
Monument
Nee

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Naam bestemmingsplan:	**De Baarsjes**
Huidige bestemming:	**Gemengd - 1 (Artikel 4)**



Voorschriften gebruik	**Artikel 4 Gemengd - 1** **4.1 Bestemmingsomschrijving** De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag; b. consumentverzorgende dienstverlening in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag; c. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag; d. woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, in de tweede en hoger gelegen bouwlagen; alsmede: e. ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" tevens voor een supermarkt; f. een sportschool / fitness inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca, uitsluitend daar waar deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; g. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" tevens voor horeca van categorie 1 en horeca van categorie 4 in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag; h. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2" tevens voor horeca van categorie 2 en horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, op de ; i. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3" tevens voor horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag; j. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4" tevens voor horeca van categorie 4 in de kelder, souterrain en eerste

	bouwlaag; k. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" tevens voor maatschappelijke dienstverlening in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag; l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - 1" tevens voor maatschappelijke dienstverlening in de kelder, het souterrain, de eerste en de tweede bouwlaag; m. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor een kantoor in de tweede bouwlaag; n. ter plaatse van Jan Evertsenstraat 108 tevens voor een automatenhal; o. ter plaatse van de aanduiding "belwinkel" tevens voor een telefoneerinrichting of belhuis / internetcafé in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag; p. ter plaatse van de aanduiding "wonen" tevens voor woningen al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag; q. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 1" tevens voor bedrijven categorie I, II en III uit de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag; r. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 2" tevens voor een massagesalon in de eerste bouwlaag; s. ter plaatse van de aanduiding "garage" tevens voor bedrijven categorie I, II en III, uitsluitend zijnde autoreparatiebedrijven en autoservicebedrijven in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag; t. de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk, uitsluitend ter plaatse van Admiraal de Ruijterweg 65 en Hoofdweg 124; met bijbehorende; u. tuinen en erven, zulks met uitzondering van horecaterrassen; v. groenvoorzieningen; w. speelvoorzieningen; x. parkeervoorzieningen; y. verblijfsgebied; z. nutsvoorzieningen; aa. afvalinzamelingssystemen; bb. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; cc. bergingen en andere nevenruimten. **4.4 Specifieke gebruiksregels** Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels. **4.4.1 Kinderopvangvoorzieningen** a. Ten aanzien van de op grond van 4.1 toegestane maatschappelijke dienstverlening geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging; b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van

	inwerkingtreding van het bestemmingsplan; c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin. **4.4.2 Vestigingsgrootte** a. Voor de in lid 4.1 genoemde functies gelden de volgende maximale bruto vloeroppervlaktes (bvo) per vestiging: 1. detailhandel: maximaal 350 m² bvo; 2. galerie: maximaal 350 m² bvo; 3. supermarkt: maximaal 1.000 m² bvo; 4. consumentverzorgende dienstverlening: maximaal 350 m² bvo; 5. publieksgerichte zakelijke dienstverlening: maximaal 350 m² bvo; 6. maatschappelijke dienstverlening niet zijnde kinderopvangvoorziening: maximaal 150 m² bvo; 7. kinderopvangvoorziening: maximaal 250 m² bvo; 8. horeca van categorie 1: maximaal 200 m² bvo; 9. horeca van categorie 2: maximaal 1.600 m² bvo; 10. horeca van categorie 3: maximaal 200 m² bvo; 11. horeca van categorie 4: maximaal 200 m² bvo; 12. bedrijven: maximaal 150 m² bvo; 13. overige functies als bedoeld in lid 4.1: het oppervlakte dat rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; b. in afwijking van het bepaalde onder a is een groter bruto vloeroppervlakte per vestiging toegestaan indien dit rechtmatig is gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
Voorschriften bouw	**4.2 Bouwregels** **4.2.1 Algemeen** Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen. **4.2.2 Gebouwen** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen: a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; b. maximum bebouwingspercentage: 100%; c. maximum bouwhoogte: 1. de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven; 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen de onbebouwde gronden volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 meter, op voorwaarde dat het dak wordt ingericht als groen dak;

	d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mogen de gronden niet worden bebouwd tot een hoogte die benodigd is voor de vrije doorgang voor het verkeer, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies; e. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels: 1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels; 2. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder hoofdgebouwen, op voorwaarde dat: ▪ binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter, en; ▪ de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt. f. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).
Strijdigheden met gebruiksvoorschriften	**Horeca op de 1e verdieping (2e bouwlaag) is in strijd met artikel 4.**
Strijdigheden met bouwvoorschriften	**De afvoerpijp overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte met 2 meter.**
Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in Artikel 2.12 van de Wabo	**Kruimelontheffing** **Plan is op 6 mei 2019 reeds behandeld in de staf van Melanie, waarbij Fenna aanschoof. Zie memo en verslag staf Melanie in tabblad documenten in Squit.** **Reactie op voorstel van de staf 6 mei 2019:** **Akkoord, maar afstemming met wonen moet duidelijker en de motivatie moet beter, zeker nu gekozen is dat aan de pitch (die in samenspraak met de gemeente is georganiseerd) verwachtingen mogen worden verbonden. Daarnaast moet het afzien van compensatie wel juridisch mogelijk zijn (op grond van de Huisvestingsverordeing).**
Beoordeling overgangsbepalingen, wijzigingsbevoegdheid, voorbereidingsbesluit:	

Bestemmingsplan (toets) tekst voor vergunning	Bestemmingsplan Voor de locatie van het project gelden de bestemmingsplannen 'De Baarsjes' en het Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1. De grond waarop het project is gelegen is bestemd als Gemengd - 1 (Artikel 4). Er is met de uitvoering van het project, Het verbouwen van de bestaande horeca gelegenheid, sprake van strijdig gebruik. Horeca op de 2e bouwlaag is in strijd met de gebruiksvoorschriften uit artikel 4 van het bestemmingplan. De op de plankaart maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven. De te realiseren afvoerpijp overschrijdt deze hoogte met circa 2 meter en is daarmee niet passend binnen de bouwvoorschriften van de geldende bestemmingsplannen. Wij concluderen dat het project in strijd is met de geldende bestemmingsplannen.

Eventuele opmerkingen van de Casemanager aan de RO-medewerker / jurist	

ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN

Datum verzoek:	
Datum advies:	

Advies RVE Ruimte en Duurzaamheid	
☐ **Juridisch:** RVE Ruimte en Duurzaamheid t.a.v. 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl	
☒ **Planologie/maatschappelijk:** RVE Ruimte en Duurzaamheid t.a.v. 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl	**Voorlopige advies op voorgestelde plan dat reeds is voorgelegd in de staf van 6 mei 2019 van Melanie:** R&D/Planologie ziet voldoende aanknopingspunten om bij een formele aanvraag omgevingsvergunning het omzetten van de tweede bouwlaag langs de Postjesweg 7 om te zetten van wonen naar horeca 4. Tegen die tijd is het advies om bij de in te dienen stukken meer verduidelijking zoals in bovenstaande aandachtspunten (onttrekking onzelfstandige woning) is aangegeven te geven, zodat een definitieve overweging gemaakt kan worden. Echter is het verstandig om van tevoren duidelijkheid te krijgen hoe we als gemeente tegenover woningonttrekking aankijken, zodat dit vroegtijdig aan Rochdale kenbaar gemaakt kan worden.
☐ **Stedenbouwkundig:**	

RVE Ruimte en Duurzaamheid t.a.v. 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl	

Advies Economie en Cultuur	
☒ **Economie:** Gebiedspool t.a.v. 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl	**Voorlopige advies op voorgestelde plan dat reeds is voorgelegd in de staf van 6 mei 2019 van Melanie:** Het totale oppervlakte van de horeca blijft onder de 200m2. De woning wordt al decennia niet in gebruikt als woning maar als niet woonfunctie behorende bij de horeca. Gelet op het bovenstaande is er vanuit EZ nu geen reden om negatief te adviseren op het toevoegen van de inpandige ruimte (op tweede bouwlaag) aan de ondergelegen horeca. EZ volgt hierbij de redenering van adviseur voor Wonen.
☐ **Kunst en Cultuur:** Gebiedspool t.a.v. 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl	
☐ **Kunst in de openbare ruimte:** Gebiedspool t.a.v. 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl	

Advies Gebiedsteams	
☐ **Westerpark:** t.a.v. Petrina Groesbeek 5.1,2,e @amsterdam.nl	
☐ **Bos en Lommer:** t.a.v. 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl	
☐ **De Baarsjes:** t.a.v. 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl	
☐ **Oud-West:** t.a.v. 5.1,2,e van Mourik-Broekman 5.1,2,e @amsteram.nl	

Advies Vergunningen Horeca	
☐ **Drank en Horeca**	

Vergunningen Horeca 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl	

Advies Wonen, verkeer en openbare ruimte	
☒ **Wonen:** RVE Wonen t.a.v. 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl	**Voorlopige advies op voorgestelde plan dat reeds is voorgelegd in de staf van 6 mei 2019 van Melanie, waarbij door het bestuur gekozen is voor optie c met het verzoek dit nader te motiveren:** *Wonen* Zo is er bij het advisering van de Dienst Wonen verondersteld dat het om een zelfstandige woning zou gaan met twee ontsluitingen. Echter is het een onzelfstandige bedrijfswoning, die alleen te betreden is vanuit de horeca. Bij heroverweging van dit advies komt de adviseur Wonen tot de volgende drie mogelijkheden: a) De aanvraag tot afwijking bestemmingsplan voor horeca wordt niet toegekend vanwege advies EZ en het beginsel dat het belang van de woningonttrekking groter is dan het belang van de aanvrager; en het plan in de ogen van bevoegd gezag geen toestemming krijgt (zie voorwaarde onttrekking). b) De woningonttrekking met reële compensatie: als we woningen willen behouden, omdat het algemene belang in beginsel van behoud en samenstelling van de woningvoorraad groter is dan het belang van de eigenaar; **c) De woningonttrekking in dit specifieke geval expliciet gemotiveerd vanwege een belang van de eigenaar groter is dan het algemeen belang van behoud en samenstelling van de woningvoorraad; Dit kan het geval zijn als de pitch van het stadsdeel 2015 leidend is;** **Het is dus van belang dat 5.1,2,e nader motiveert dat de keuze om zonder compensatie af te wijken Huisvestingswet-technisch mogelijk is.**
☒ **Verkeer en Parkeren:** RVE Verkeer & Openbare ruimte **Auto parkeren** 5.1,2,e (5.1,2,e 5.1,2,e) Beleidsadviseur parkeren Verkeer & Openbare ruimte 5.1,2,e **Fiets parkeren** 5.1,2,e Adviseur fietsparkeren 5.1,2,e **Algemene mailadres:** Parkeernormen.vor@amsterdam	**Voorlopige advies op voorgestelde plan dat reeds is voorgelegd in de staf van 6 mei 2019 van Melanie:** Een uitbreiding van het restaurant leidt naar verwachting niet tot een grote verkeerstoename en toename in de vraag naar parkeerruimte. Het advies is positief. Naar verwachting zal geen (extra) parkeeroverlast ontstaan na ontwikkeling van het pand.

.nl 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl	
☐ **Inrichting en beheer Openbare Ruimte** RVE Ruimte en Duurzaamheid 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl	
☐ **Rayon Noord en Zuid** Rayon Noord (Bos en Lommer en Westerpark 5.1.2,e @amsterdam.nl Rayon Zuid (Baarsjes en Oud-West) 5.1.2,e @amsterdam.nl	
☐ **Talentontwikkeling, Jeugd en Onderwijs:** RVE PMB t.a.v. 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl	

Advies betreffende maatschappelijk vastgoed	
☐ **Wenselijkheid** Bij afwezigheid 5.1.2,e adviesverzoeken naar 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl Gebiedspool t.a.v. 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl	
☐ **Beleid** RVE Vastgoed t.a.v. 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl	

Advies Grondzaken	
☐ **Grondzaken:** RVE Grond en Ontwikkeling	

t.a.v. 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl	

Advies betreffende toevoegen woningen	
☐ **Geluid:** Omgevingsdienst NZKG t.a.v. 5.1,2,e (5.1,2,e) 5.1,2,e @odnzkg.nl) of 5.1,2,e 5.1,2,e (5.1,2,e @odnzkg.nl	

Advies water	
☐ **Waternet:** t.a.v. 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @waternet.nl	

Advies Hoofdgroenstructuur	
☐ **TAC:** t.a.v. Secretariaat TAC Amsterdam 5.1,2,e @amsterdam.nl	

Advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed	
☐ **RCE** t.a.v. 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @cultureelerfgoed.nl	

ADVISERING RO

RO advies afdeling Vergunningen
Met inachtneming van het advies van overige afdelingen motiveren waarom wel of geen medewerking kan worden verleend:

Advisering:	5.1,2,e
Tekst voor vergunning:	*Afwijken van het bestemmingsplan* Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan dient de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) te worden aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo), op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo. Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden

	verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1/2 van de Wabo. *Motivering* [onderbouwing RO-medewerker / jurist] *Uitkomst advies Ruimtelijke ordening en Planologie*
Datum advies:	