Gemeente Amsterdam West

Memo Postjesweg 7

Aan	Melanie van der Horst
Van	5.1.2,e
Kopie aan	Typ hier de namen van de notificanten.
Datum	maandag 1 april 2019

Beste Melanie,

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

Het 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;

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.

Op 17 augustus 2017 is de aanvraag geweigerd. Beknopt samengevat behelsde de weigering de volgende weigeringsgronden:
- de vetvangput dient inpandig te worden geregeld;
- er is geen bereidheid om de serre te legaliseren;
- 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 destijds een negatief advies afgegeven omdat het hier een onttrekking van de sociale woningvoorraad zou betreffen;

Omdat alle partijen (Rochdale, Stadsdeel, Goldmund en bewoners) na jaren leegstand gebaat zijn bij een goede invulling van dit pand, zijn wij al vanaf 2017 met elkaar om de tafel gegaan om tot oplossingen te komen. Dit heeft voor de verschillende weigeringsgronden het volgende opgeleverd.

Vetvangput
De vetvangput kan inpandig worden opgelost. Daarmee wordt deze weigeringsgrond weggenomen.

De serre
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 meermaals overleg plaatsgevonden met zowel Stedenbouw als met de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. En met succes, want pp 4 februari 2019 hebben wij een vergunning verleend voor het vernieuwen van de serre. Deze is momenteel in uitvoering en zal naar verwachting eind april worden opgeleverd.

Uitbreiding horeca door onttrekken (onzelfstandige) bedrijfswoning
Nu de serre bijna wordt opgeleverd zijn wij weer veelvuldig in overleg met de exploitant Goldmund over de invulling van hun horeca in het pand. Nu de kelder goed is ingemeten blijkt dat deze onvoldoende vrije hoogte heeft om daar verblijfsruimte (keuken of zitplaatsen) te mogen realiseren. Hierdoor is de vraag om de (onzelfstandige) bedrijfswoning te onttrekken t.b.v. de horeca weer actueel en nog urgenter.

Op verzoek van de exploitant en omdat dat het stadsdeel samen met Rochdale initiatiefnemer is geweest van de pitch en het belang dat er spoedig invulling wordt gegevens, zijn wij opnieuw gaan onderzoeken en weer in gesprek gegaan met de adviseurs (wonen, EZ en planologie). Daaruit kwam o.a. naar voren dat er bij de advisering van de op 17 augustus 2017 geweigerde aanvraag verkeerde aannames zijn gedaan en de mogelijkheden niet volledig in kaart zijn gebracht.

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 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 (destijds SDW bevoegd gezag ?) leidend is;

Economische Zaken
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 en kan zich vinden in optie b.

Planologie
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 vantevoren duidelijkheid te krijgen hoe we als gemeente tegenover woningonttrekking aankijken, zodat dit vroegtijdig aan Rochdale kenbaar gemaakt kan worden.

Advies Verkeer & Parkeren (samengevat)
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.

Daarnaast is uit archief onderzoek gebleken dat deze drie bouwlagen vanaf oprichting altijd al één unit is geweest en de bedrijfswoning alleen te betreden is vanuit de horeca. Zover uit onze systemen te halen heeft er ook nooit iemand ingeschreven gestaan op dit "woon" adres. Ook in onze BAG-registratie (Atlas) adres alleen bekend als restaurant met 3 bouwlagen. Rochdale verhuurd deze drie bouwlagen ook al decennia lang als één unit aan horecaexploitanten. Tevens bevestigen meerdere bronnen dat deze bedrijfswoning niet als zodanig wordt gebruikt.

Gewenst voornemen
Gezien het feit:
- dat het stadsdeel samen met Rochdale initiatiefnemer is geweest van de pitch;
- dat er niet eerder is gehandhaafd op het feit dat de bedrijfswoning al decennia niet als woning is gebruikt;
- dat het stadsdeel en de buurt gebaat zijn bij een invulling van het pand na jarenlange leegstand;
- dat de adviseur wonen verkeerde aannames heeft gedaan bij haar advisering en er dus feitelijk geen sprake is van onttrekking van de sociale woningvoorraad en de adviseur wonen nu wel mogelijkheden biedt;
- alle overige adviseurs positief adviseren.

willen wij het Bestuur verzoeken om de bestuurlijke wens uit te spreken of er bereidheid is om af te wijken van het bestemmingsplan voor het onttrekken van de bedrijfswoning t.b.v. de aldaar gevestigde horeca en onder welke van de door de Dienst Wonen aangegeven voorwaarden.