5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: vrijdag 15 maart 2019 13:47
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Voorbespreken project Postjesweg 7

Dag 5.1,2,e

Ik geef het verhaal weer over de vergunningverlening van de Postjesweg 7, die we gisteren besproken hebben: woningonttrekking voor bedrijf van een onzelfstandige woonruimte over de volle verdieping (met een illegaal gebouwde eigen entree op het trappenhuis)
Variant 3c is extra als je de pitch Postjesweg 7 in 2015/2016 zwaar laat wegen; 3a hangt sterk af van het advies van R&D/EZ.

1. Volgens bestemmingsplan, Huisvestingswet en Woningwet is er op de eerste verdieping van de Postjesweg 7 een woonruimte;
    a. Er is een omgevingsvergunning in afwijking bestemmingsplan nodig;
    b. Er is een woningonttrekkingsvergunning vanwege de huisvestingsverordening nodig

2. Een Amsterdam: de omgevingsvergunning heeft dit proces in gang gezet dus synchroon **op inhoud (=woonruimte)** en in tijd toestemmen of weigeren;

3. Voor de onttrekkingsvergunning zijn er meerdere wegen met de uitkomsten **voor de aanvrager: negatief, positief + compensatie of positief; de bestuurder wikt en weegt, en de uitkomst is altijd de best mogelijke / gewenste variant.**
    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;
        i. Dit kan het geval zijn als de pitch van het stadsdeel 2015 (destijds SDW bevoegd gezag ?) leidend is;

3a. als de uitbreiding horeca vanuit EZ gezien geweigerd wordt, dan is een woningonttrekking ook niet op z'n plaats zeker, omdat het algemeen belang van de woningvoorraad in beginsel groter is dan het belang van de aanvrager en het plan ongewenst is. > Rochdale hoeft zelf geen onttrekking aan te vragen, want de aanvraag wordt sowieso geweigerd via de omgevingsvergunning, geen vergeefse moeite. (synchroon: De aanvraag van de horeca-uitbater voor omgevingsvergunning wordt namelijk geweigerd.)
3b. als het belang van de woningonttrekking is groter dan het belang van de aanvrager, maar er wordt reële compensatie geleverd. Dan is onttrekking mogelijk. Rochdale doet een aanvraag met een reële compensatie erbij. Rochdale voegt wel meer toe binnen het gebied c.q. het stadsdeel West. Schimmelstraat 69-79.
(synchroon: de omgevingsvergunning afwijking voor horeca wordt verleend aan de horeca-exploitant)
3c. als het belang van de aanvrager in dit specifieke geval groter is dan het algemeen belang van de woningvoorraad kan de woning worden onttrokken met behulp van een aanvraag woningonttrekking, > Rochdale dient een aanvraag in: alleen legeskosten. Alternatief maar dat gaat heel ver: SDW legt Rochdale bestuursdwang op tot medewerking aan woningonttrekking. Dan kan er geen sprake zijn van leges. (synchroon: de omgevingsvergunning afwijking voor horeca

wordt verleend aan de horeca-exploitant; die betaald wel leges voor de omgevingsvergunning, want de aanvraag is op hun verzoek)

ADVIES:

1. Kies een uitkomst op beide vergunningen;
2. De te kiezen uitkomst hangt heel erg af van de afweging van het (verlengde) bestuur in de context van deze casus: a,b,c,
    - DUS dit vereist bestuurlijk afstemming met het DB van West en minimaal kennisgeving aan het college. Er komt **wel of niet** horeca-uitbreiding +/- en dit gaat **al dan niet** ten koste van woonruimte. e.e.a. gezien de looptijd van de casus qua omstandigheden, handhaving en vergunningverlening sinds 2012 en alle opgedane ervaringen en het licht aan het eind van de tunnel (gewenste uitkomst).

Met vriendelijke groeten,

5.1,2,e
adviseur wonen
gemeente amsterdam
mobiel: 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl
werkdagen: ma.di. do.vr.

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
Amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 4 maart 2019 18:05
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: Voorbespreken project Postjesweg 7

5.1,2,e

Ik begrijp dat jij de opvolger bent van 5.1,2,e als het gaat om advisering omtrent wonen.

Ik werk als wabo-coördinator (bouwplantoetser) in West en zou graag een project met jou voorbespreken.
Kan jij aangeven op welke dagen dat mogelijk is, ik heb namelijk geen idee of jij wel is fysiek in West aanwezig bent?

Wellicht handig om telefonisch even een afspraak in te plannen. Je kan mij bereiken op onderstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Medewerker vergunningen Bouw
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Bezoekadres: Bos en Lommerplein 250, 1055 EK
Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam
Telefoon: 5.1,2,e

E-mail: 5.1,2,e @amsterdam.nl
Internet: www.amsterdam.nl

Werkdagen: Maandag t/m donderdag