Gemeente Amsterdam

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) check bij 5.1,2,e en uitschrijven zonder een mening te laten doorklinken.
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 mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De wens om het openbaar gebied zonder beperkingen (gebruik als horecaterras) te behouden, kan een overweging zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

Ad 2) Hoe sterk is de positie van de ondernemer? Gewekte verwachtingen? Check bij 5.1.2.e 5.1.2.e /Juristen
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.

- Er zal bijvoorbeeld gekeken moeten worden wat de er precies is voorgedragen bij de tender, en wat de beoordeling daarvan was. 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. In beantwoording van vragen aan het SDB is aangegeven dat vooralsnog geen ruimtelijke bezwaren zijn gebleken.
- Er hebben diverse contactmomenten met de aanvrager plaatsgevonden waarbij medewerking het uitgangspunt was. Hoewel dit onder voorbehoud was, kan dit wel tot een inspanningsverplichting leiden.

Een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel betekent dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur.

Ad 3)
Uit een eerste ambtelijke verkenning lijken vooralsnog geen zwaarwegende ruimtelijke bezwaren tegen het 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:

Hoe is gesprek verlopen met die ene buurtbewoner?
Wat zijn verwachtingen tav recaties uit de buurt?
Op 01 november 2019 is de aanvraag café Goldmund exploitaievergunning 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 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 gebiedsmakelaar heeft met buren gesproken. Deze vertelden dat Goldmund uit vele ideeen is gekozen. De buurt stond dan ook de buurt te springen om iets als Café Goldmund. "Er zijn genoeg koffietentjes in de buurt, maar er was nog geen plek waar je echt kunt landen. Hier hoeft het allemaal niet zo vluchtig. De ondernemers hebben ook uitstekende contacten opgebouwd met de buren. Sinds de zaak open is 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 schoon en netjes.

Met opmerkingen [JRd1]: @ 5.1.2,e Heb jij gesproken met die bewoners

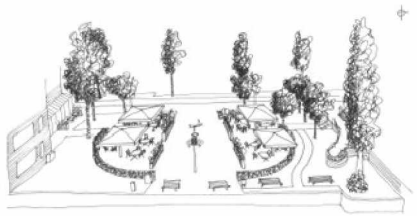
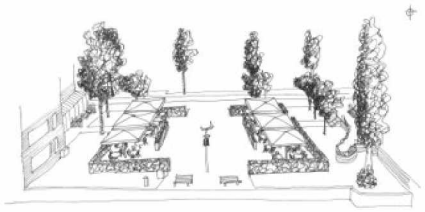
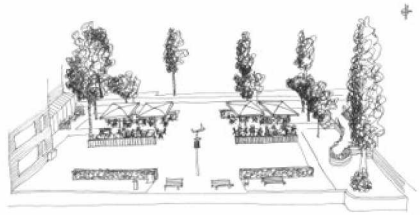
Alternatieven:

Met opmerkingen [JRd2]: Nota bene: niet de50/50 benoemen Fenna wilde juist wegblijven van % .

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

Met de ondernemer is gekeken naar mogelijke alternatieven:

 OPTIE 1: ZOALS HET IS	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.

 OPTIE 2: WIJD	Wijd terras 160 m2 (32 m2 minder terras ten opzichte van huidig terras) Het terras naar de zijkanten, zodat er een duidelijke corridor naar de bankjes komt. Groenafscheiding tussen terras en corridor. Extra bankje rondom beeld voor gemixed gebruik. Extra bankjes, looppad (en prullenbak) voor optimaal gebruik van het groen en recreatie aan het water.
 OPTIE 3: RECHT	Recht terras 145 m2 (49,4 m2 minder terras ten opzichte van huidig terras) Groot deel van terras wordt ingeleverd. Met deze optie blijft ontstaat het grootste deel van de openbare ruimte over. De ovaal veranderen we in een praktische rechthoek met een brede groencorridor. Extra banken en looppad voor recreatie aan het water. Met deze optie behoud je de sociale functie.
 OPTIE 4: PARALLEL	Parallel terras 162 m2 (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 wel onder de schaduw van de bomen. Aan de waterkant blijft een goede groenstrook vrij. Bij deze optie moet het pleintje op de schop, dat kost geld.

Overwegingen

Welke variant heeft voorkeur? Probeer voors & tegens te benoemen:
Ambtelijk wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan een terras aan de gevel en op het pleintje. Het terras is in de huidige vorm niet ideaal, maar er zijn alternatieven voorgedragen.

Het weigeren van een omgevingsvergunning voor het terras brengt een risico mee in verband met het vertrouwensbeginsel (onbehoorlijk bestuur).

Medewerking kan een gunstig effect hebben voor de uitstraling en leefbaarheid van het plein:

- 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 leidt niet tot een hogere (normatieve) parkeerbehoefte (fiets, scooter en auto).
- Door de aanwezigheid van het terras wordt minder overlast ervaren (zwervers en jongeren) en de exploitant houdt de locatie schoon en netjes.

Alternatief optie 3 lijkt het meest voor de hand liggend, omdat daarmee wordt tegemoetgekomen aan zowel de belangen van de aanvrager als het openbaar belang van de toegankelijkheid van het pleintje.

Wat er nog moet gebeuren

- Afstemming oppervlakte en locatie van het terras met bestuurder
- Draagvlak creëren stadsdeelcommissie
- Ruimtelijke procedure voeren (omgevingsvergunning uitgebreide voorbereidingsprocedure)

Ondertussen plannen blijven afstemmen vwb haalbaarheid met RO (met mij) en horeca gebruik

Er is gesproken met 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e Mening:

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Gebiedsmakelaar