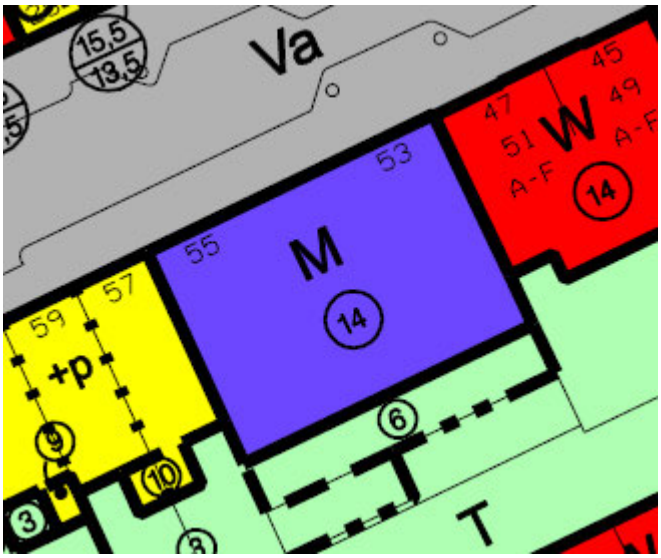
Advies Cluster Ruimte en Economie Zuid

Advies Ruimte en Economie aan stadsdeel Zuid/team Vergunningen (Bouw)	
Onderwerp:	Advies RD, Sint Willibrordusstraat 53-55
Boekingsnummer:	2018-27262
Casemanager:	
Datum:	16 maart 2018
Opsteller:	

Inleiding
Er is een conceptaanvraag ingediend voor "het omzetten van de bedrijfsruimte naar 18 zelfstandige woningen" aan de Sint Willibrordusstraat 53-55. Het pand aan de Sint Willibrordusstraat 53 bestaat uit vier bouwlagen met een kelder en is in bezit van Vereniging Holland Islamic Movement.
De eerste twee bouwlagen wordt gebruikt door de moskee Al Karem met een eigen entree op nummer 55. De bovenste twee bouwlagen staan leeg en verkeren naar verluidt in slechte staat. Deze bovenste twee bouwlagen beschikken net als de moskee over een eigen ingang aan de straatzijde.
De adviesaanvraag is ingediend van Amsterdams Vastgoed Beheer, namens Maatschap 3WO Vastgoed. De aanvrager geeft aan dat hij eventueel toekomstige eigenaar is.

Toetsing
Voor de locatie geldt het bestemmingsplan "De Pijp 2005". Ter plaatse van het projectgebied geldt de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden (M)", artikel 5. De gronden ter plaatse van het hoofdgebouw zijn in artikel 5 bestemd tot "*Maatschappelijke doeleinden (M)*".



Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijk dienstverlening toegestaan.

Maatschappelijke voorzieningen zijn in het bestemmingsplan gedefinieerd als: "overheids-, sociaal-culturele-, medische, onderwijs-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen".

Maatschappelijke dienstverlening is als volgt gedefinieerd: "het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, religie, overheid en veiligheid".

Ter plaatse is een bouwvlak aangegeven met een maximale bouwhoogte van 14 meter.

Strijdigheid
Het maken van woningen in het gebouw is in strijd met het bestemmingsplan, omdat wonen niet behoort tot de functies die binnen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn toegestaan.

Afwijkingsmogelijkheden
Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheid om voor het beoogde doel af te wijken van de bestemming.

Op basis van 2.12 eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die strijdig is met het bestemmingsplan toch worden verleend, indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en deze behoort tot bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.
Hoofdstuk IV van Bijlage II van het Bor geeft de categorieën van gevallen zoals deze bij algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen. Artikel 4, aanhef en onder 9 van Bijlage II bepaalt dat voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan wordt afgeweken, in aanmerking komt het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

Het voorliggende plan betreft een gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan voor wonen waar alleen maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan.

De conclusie kan zijn dat het hier in principe gaat om een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 4 onder 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht waarvoor op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Geschiedenis
Reeds driemaal eerder, in juni 2012, augustus 2013 en 18 mei 2017 zijn conceptaanvragen ingediend voor respectievelijk het maken van 20 studentenwoningen, acht tweekamer huurappartementen op de derde en de vierde bouwlaag en 18 zelfstandige woningen. De laatste conceptaanvraag is exact hetzelfde als de nu voorliggende, echter door een andere partij ingediend.

Reeds bij de eerste aanvraag is de aanvrager erop gewezen dat het stadsdeel veel waarde hecht aan de bescherming van de bestaande maatschappelijke vierkante meters. Er heeft op 23 augustus 2012 een gesprek plaatsgevonden tussen het stadsdeel, de vastgoedontwikkelaar en een woordvoerder van de eigenaar van het pand. Het stadsdeel heeft tijdens dit overleg het standpunt nader toegelicht en nog een aantal aandachtspunten meegegeven. Tegelijk heeft de eigenaar de situatie van het pand en de vereniging nader weten toe te lichten. De bovenste twee bouwlagen blijken al jaren en eigenlijk al sinds de aankoop van het pand door de vereniging nauwelijks effectief gebruikt te worden. De beperkte financiële middelen en gebrek aan daadkracht zijn de belangrijkste redenen waarom de verdiepingen de afgelopen jaren niet goed zijn onderhouden en de situatie onvoldoende is aangepakt. De verwachting is dat de ruimtevraag van de vereniging de aankomende jaren niet zal gaan toenemen. De realisering van studentenwoningen is afgewezen.

Dit tezamen heeft ertoe geleid dat de organisatie/eigenaar op zoek is gegaan naar nieuwe mogelijkheden voor de bovenste twee verdiepingen, hetgeen heeft geresulteerd in het indienen van een volgende aanvraag in augustus 2013 door een architectenbureau (Ron Spanjaard B.N.A.). Dit keer betrof het zoals gezegd de acht huurappartementen.

Naar aanleiding van deze aanvraag heeft het stadsdeel het volgende overwogen:

> Het stadsdeel is verantwoordelijk voor het creëren en handhaven van een goed vestigingsklimaat voor maatschappelijke voorzieningen. Hierdoor hecht het stadsdeel veel waarde aan de bescherming van de bestaande maatschappelijke vierkante meters en dus ook voor dit specifieke geval. Aangegeven werd dat de bestaande gescheiden ontsluiting aan de straatzijde tussen de moskee en de twee bovenste bouwlagen in dit specifieke geval mogelijkheden biedt om de invulling ervan te scheiden al dan niet passend binnen de bestemming Maatschappelijk.
>
> De bovenste verdiepingen en de locatie kunnen wellicht interessant zijn voor bepaalde woondoelgroepen, zoals studenten en (zorgbehoevende) senioren. Hoewel het stadsdeel de

woonfunctie niet volledig uitsluit op de bovenste verdiepingen van deze locatie, weegt de bescherming van de maatschappelijke bestemming zwaarder dan het toevoegen van woningen.

De aanvrager heeft echter helemaal geen onderbouwing aangeleverd waarom het ruimtelijk verantwoord is de maatschappelijke bestemming op deze verdiepingen los te laten ten behoeve van wonen. Ook is het stadsdeel er nog niet van overtuigd dat er geen maatschappelijke partijen te vinden zijn voor deze locatie. Het stadsdeel vraagt zich daarom af in hoeverre de eigenaar zich heeft ingespannen om op zoek te gaan naar potentieel geschikte en geïnteresseerde maatschappelijke partijen.

Het stadsdeel herhaalt daarom de volgende verzoeken, die tevens tijdens het overleg van 23 augustus 2012 zijn genoemd:

- Het stadsdeel verwacht dat de eigenaar actief op zoek gaat naar potentieel geschikte maatschappelijke kandidaten. Hierbij dient ten minste contact opgenomen te zijn met de Stadsloods en dient de eigenaar het stadsdeel aan te kunnen tonen op welke wijze is gezocht, in hoeverre er potentiële partijen zijn gevonden en aan te geven waar de knelpunten liggen. Het stadsdeel is namelijk van mening dat binnen de maatschappelijke bestemming al veel mogelijk is; zo zijn bepaalde vormen van onzelfstandig zorgwonen bijvoorbeeld ook al toegestaan.
- Het stadsdeel stimuleert de eigenaar contact te zoeken met andere islamitische organisaties, waarmee de huidige moskeevereniging het pand zou kunnen/willen delen. In het Vestigingsbeleid voor religieuze instellingen (DRO;2004) staat namelijk geconcludeerd, dat voor kleine en middelgrote religieuze instellingen met beperkte financiële middelen het combineren van huisvesting de beste manier is om huisvesting te vinden, te onderhouden en te behouden.

Het stadsdeel verwacht dat de eigenaar de bovengenoemde inspanningsverzoeken eerst meeneemt in zijn afweging en vervolgens terugkoppelt aan het stadsdeel. Wellicht dat hieruit alsnog een maatschappelijke partij rolt die de bovenste twee verdiepingen kan invullen.

Mocht het plan (al dan niet aangepast) doorgezet worden dan dient goed ruimtelijk onderbouwd te zijn waarom het wonen in de plaats van de maatschappelijke functie moet komen en de bovenstaande verzoeken zijn verwerkt. Aanvullend zal inzichtelijk moeten worden gemaakt tot welke woondoelgroep de woningen zich richten.

Het advies is opnieuw een adviesaanvraag in te dienen, waarin ten minste de bovengenoemde punten worden meegenomen en een zwaardere onderbouwing wordt meegeleverd.

Zover is na te gaan is hierop geen verdere respons gekomen. De Stadsloods geeft aan dat over de invulling van dit gebouw geen contact heeft plaatsgevonden, ook in de nieuwe conceptaanvraag zijn hierover geen contacten bekend.

Nu is dus de voorliggende aanvraag binnengekomen om op de derde en de vierde bouwlaag totaal 18 kleine woningen te realiseren. De aanvraag is slechts voorzien van tekeningen en een fotoblad.

Op zich is het niet onjuist dat er behoefte is aan woningen, maar gemeentelijk is vastgelegd dat veel waarde wordt gehecht aan de bestaande maatschappelijke panden. Er onderbreekt een onderbouwing met daarin een beschouwing over de noodzaak de maatschappelijke bestemming los te laten. Dat is temeer een omissie, daar de eigenaar in 2012, 2013 en in 2017 uitdrukkelijk is aangegeven op zoek te gaan naar functies die binnen de bestemming passen, daarover ook met de Stadsloods in overleg te treden en aan het stadsdeel terug te koppelen welke inspanningen zijn verricht, wat de resultaten zijn en waar de eventuele knelpunten liggen.

Afweging
De gemeente Amsterdam heeft een concept(advies)aanvraag ontvangen voor het maken van 18 kleine woningen op de derde en de vierde bouwlaag van Sint Willibrordusstraat 53-55.

De gronden zijn in artikel 5 van het geldende bestemmingsplan De Pijp 2005 bestemd tot '*Maatschappelijke doeleinden (M)*'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijk dienstverlening toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen zijn in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd; 'overheids-, sociaal-culturele-, medische, onderwijs-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke dienstverlening is als volgt gedefinieerd: "het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, religie, overheid en veiligheid.

Het plan is strijdig met het geldende bestemmingsplan omdat het gebruik voor wonen niet is toegestaan. Bij de aanvraag is geen ruimtelijke onderbouwing gevoegd die ertoe strekt dat het plan waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er ontbreekt een beschouwing over nut en noodzaak van handhaving van de geldende maatschappelijke bestemming ter plaatse. De onderbouwing bevat ook geen verantwoording van de inspanningen die de eigenaar heeft verricht om geïnteresseerde partijen te vinden, van contacten met de Stadsloods, van eventuele knelpunten etc. Dit klemt temeer daar de eigenaar bij eerdere aanvragen in 2012, 2013 en 2017 uitdrukkelijk is gewezen op het belang dat het stadsdeel hecht aan handhaving van deze bestemming en van de noodzaak om te onderzoeken en te verantwoorden wat de mogelijkheden binnen de bestemming zijn.

Nu dit alles ontbreekt acht het stadsdeel de noodzaak van een woonbestemming op de derde en vierde bouwlaag van Sint Willibrordusstraat 53-55 ten koste van de maatschappelijke bestemming niet aangetoond en onderbouwd.

Conclusie
De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'De Pijp 2005'. Het bestemmingsplan bevat geen toereikende mogelijkheden om het plan mogelijk te maken.

De aanvraag bevat geen afweging van het belang van een woonbestemming en het belang van de geldende maatschappelijke bestemming. Voorts wordt niet onderbouwd waarom gebruik overeenkomstig de geldende bestemming niet mogelijk is.

Daarom wordt geadviseerd aan het verzoek geen medewerking te verlenen en de verzoeker en de eigenaar daarvan voor zoveel nodig onder vermelding van het bovenstaande in kennis te stellen.

Afstemming	**Ja**	**Nee**	**n.v.t.**
■ Economische zaken (EZ)		**X**	
■ Ruimte en Duurzaamheid (opsteller)	**X**		
■ Gebiedsteam		**X**	
■ Juridische zaken (JZ)		**X**	
■ Bestuur	**X**		
■ Stadsloods	**X**		

N.B. Dit is een intern advies uitsluitend bedoeld voor het team Vergunningen (Bouw)