

Retouradres: Postbus 57239, 1040BC Amsterdam

De heer 5.1, 5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e Amsterdam

Datum 27-06-2018
Ons kenmerk OLO3426943
Adres Van Oldenbarneveldtplein 5.1, 2, e
Behandeld door 5.1, 2, e
Doorkiesnummer 5.1, 2, e
Email 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Kopie aan Gemachtigde
Bijlage -
Onderwerp Besluit weigering omgevingsvergunning

Weigering omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Burgemeester en wethouders

gezien de aanvraag, ingekomen op 19 januari 2018, om omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

besluiten:

- de gevraagde omgevingsvergunning voor het project 'het wijzigen van het gebruik naar wonen, het plegen van funderingsherstel middels een gefundeerde kelderbak met wolfskuil aan de achterzijde, alsmede het aanbrengen van een 1,0m diepe aanbouw aan de achterzijde met op de aanbouw een dakterras en koekoeken aan de voorzijde van het gebouw op de locatie Van Oldenbarneveldtplein 3 hs in Amsterdam' te weigeren.

Het besluit is gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,
namens hen,

5.1, 2, e

5.1, 2, e Vergunningen Bouw
Stadsdeel West
5.1, 2, e

Procedurele aspecten

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u **binnen zes weken** na de bekendmaking van dit besluit bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt de poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt.

Na ontvangst informeert de gemeente u over de manier waarop zij uw bezwaarschrift gaat behandelen.

Let op: u kunt niet per e-mail een bezwaarschrift indienen. Een bezwaarschrift kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend

Schorsende werking

Het indienen van een bezwaarschrift heeft **geen** schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u naast het maken van bezwaar, (op eigen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan

worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Dat kan ook via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

Vorbereidingsprocedure

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ontvangst aanvraag

Wij hebben de aanvraag op januari 2018 ontvangen.

Aanvullende gegevens

Op 28 februari 2018 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 9 maart 2018 ontvangen. De termijn waarbinnen op de aanvraag moet zijn beslist is hierdoor met 9 dagen opgeschort.

Verlengen beslistermijn

Op 20 maart 2018 hebben wij op basis van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beslistermijn met zes weken verlengd. Hierdoor moet, mede gelet op de opschortingstermijn voor aanvullende gegevens, uiterlijk 1 mei 2018 op de aanvraag om omgevingsvergunning zijn beslist.

Opschorting beslistermijn 1

Op 26 april 2018 hebben wij op basis van artikel 4:15, tweede lid van de Algemene Wet Bestuursrecht de beslistermijn met 4 weken schriftelijk opgeschort. Hierdoor moet, mede gelet op de bovenstaande termijnen, uiterlijk 2 juni 2018 op de aanvraag omgevingsvergunning zijn beslist.

Opschorting beslistermijn 2

Op 29 mei 2018 hebben wij op basis van artikel 4:15, tweede lid van de Algemene Wet Bestuursrecht de beslistermijn met 4 weken schriftelijk opgeschort. Hierdoor moet, mede gelet op de bovenstaande termijnen, uiterlijk 30 juni 2018 op de aanvraag omgevingsvergunning zijn beslist.

In werking treden

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na zijn bekendmaking.

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit omgevingsrecht, de Algemene wet bestuursrecht, Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Inhoudelijke beoordeling

Bouwen (artikel 2.10 Wabo), Afwijken van bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo)

Voor de in het besluit genoemde activiteiten is hierna aangegeven hoe de aanvraag is beoordeeld.

Bouwbesluit 2012

De aanvraag is niet getoetst aan het Bouwbesluit 2012 omdat hier al sprake is van een andere weigeringsgrond.

Bouwverordening Amsterdam 2013

De aanvraag is niet getoetst aan de Bouwverordening Amsterdam 2013 omdat hier al sprake is van een andere weigeringsgrond.

Bestemmingsplan

Voor de locatie van het project gelden de bestemmingsplannen 'Westerpark Zuid' en het Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1.

De grond waarop het project is gelegen is bestemd als 'Wonen 1 (W1)' met functieaanduiding Gemengd-1', 'Tuin 1 (T1)', 'Verkeer 1 (V1)' en dubbelbestemming Archeologie 1. Er is met de uitvoering van het project, het wijzigen van het gebruik naar wonen, het plegen van funderingsherstel middels een gefundeerde kelderbak met wolfskuil aan de achterzijde, alsmede het aanbrengen van een 1,0m diepe aanbouw aan de achterzijde met op de aanbouw een dakterras sprake van strijdig gebruik omdat ter plaatse van de functieaanduiding 'Gemengd-1' wonen niet is toegestaan op de eerste bouwlaag.

Wij concluderen dat het project in strijd is met de geldende bestemmingsplannen.

Afwijken van het bestemmingsplan

Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan moet de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) worden aange-merkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang met artikel 4, lid 1 en lid 9 van bijlage II van het Bor.

Motivering

Aanvrager heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor een functiewijziging van de begane grond van kantoor/winkel naar wonen op het adres Van Oldenbarneveldtplein 3H. Ten behoeve van deze woning wordt een kelder onder het hoofgebouw gerealiseerd en een uitbouw aan de achterzijde met kelder en wolfskuil. Daarnaast worden er koekoeken aan de voorzijde van de woning aangebracht en wordt op de nieuwe uitbouw aan de achterzijde een dakterras gerealiseerd (Van Oldenbarneveldtplein 3-1).

Het pand op het adres Oldenbarneveldtplein 3H is geprojecteerd op gronden die, ingevolge het bestemmingsplan "Westerpark Zuid", herzien bij het "Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1 en 2", de bestemming "Wonen-1", met de nadere aanduiding "gemengd-1 (gd-1)" hebben. Dit in tegenstelling tot de buurpanden op nummer 5 en 7, die geen aanduiding "gemengd-1 (gd-1)" hebben.

Artikel 28.1, sub i, van de bestemmingsplanregels bepaalt dat de eerste bouwlaag (begane grond) uitsluitend is bestemd voor niet-woonfuncties (consumentverzorgende dienstverlening, kantoren, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen). Met andere woorden, niet-wonen in de plint wordt mogelijk gemaakt, maar wonen wordt in het bestemmingsplan expliciet uitgesloten.

Vanuit het bestemmingsplan "Westerpark Zuid" wordt duidelijk dat vooral op de hoekpanden en zichtlocaties, naast de bestemming "Wonen-1", de aanduiding "gemengd-1" geldt. Voor bedrijven is zichtbaarheid van groot belang, zodat vooral bedrijfsruimten op de begane grond gewenst zijn. In dit bestemmingsplan is daarom als uitgangspunt genomen dat bestaande bedrijfsruimten op de begane grond actief worden beschermd, door ter plaatse geen woningen toe te staan. *"In de praktijk komt het veel voor dat bedrijfsruimten worden omgezet naar woonruimte, waardoor het aantal benodigde bedrijfsruimte afneemt. Met dit bestemmingsplan wordt deze omzetting voorkomen"* (Toelichting bestemmingsplan Westerpark Zuid).

In stadsdeel West geldt de beleidsnotitie 'Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid'. Hiermee focust de gemeente op het behoud van bedrijfsruimtes om op deze manier in te spelen op de economie van de wijk en omgeving. Het beleidskader stelt behoud van (kleinschalige) bedrijfsruimten als uitgangspunt. Bedrijfspanden op zichtlocaties: hoekpanden, winkelstraten, pleinen en stadsstraten dienen behouden te blijven. Ook aaneengesloten bedrijfslinten mogen niet doorbroken worden.

Het adres Van Oldenbarneveldtplein 3H is onderdeel van de voor bedrijfsactiviteiten bestemde hoeklocatie van Oldenbarneveldtplein 1a -3. Het uitgangspunt is de niet-woonfuncties te beschermen. Er wordt bovendien gewerkt aan een stedelijk kader waarin nog scherper wordt gestuurd op het behoud van bedrijfsruimtes.

De huidige functie binnen de bestemming is consumentverzorgende dienstverlening, kantoren, bedrijven of maatschappelijke dienstverlening, met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen. Indien deze functies te beperkt zijn voor het voeren van een rendabele onderneming op dit adres, kan het stadsdeel meewerken aan het toevoegen van enkele andere niet-woonfuncties .

Vanuit economisch perspectief streven we naar het realiseren van een levendigere plint door behoud van bedrijvigheid én werkgelegenheid. Ook in de wijken buiten de kernwinkelgebieden. Verder willen we de voorraad beschikbaar houden voor de vestiging van voorzieningen en andere vormen van bedrijvigheid in de wijken.

Uitgangspunten Amsterdams economisch beleid in het algemeen zijn:

- Amsterdam wil een aantrekkelijke locatie blijven voor nieuwe bedrijven en voor bestaande bedrijven die willen blijven of uitbreiden.
- Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en functiemenging is bedrijvigheid in de wijk gewenst.
- Er moeten voldoende bedrijfsruimten zijn om (startende) bedrijven, de motor van de economie, te faciliteren.

De bescherming van de niet-woonfunctie op het van Oldenbarneveldtplein 3H is leidend. Dit belang vinden wij zwaarder wegen dan het belang van de aanvrager om hier een woning te realiseren.

Het bouwplan ziet op het vergroten van het met het bestemmingsplan strijdige gebruik. Voor dit strijdige gebruik (wonen) zijn wij niet voornemens om van het bestemmingsplan af te wijken. Er heeft daarom geen stedenbouwkundige beoordeling van het bouwplan plaatsgevonden, omdat door de uitbreiding van het pand de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt vergroot.

Gelet op het bovenstaande is het niet verantwoord om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit zou in strijd zijn met het (bestendige) uitvoeringsbeleid en met de goede ruimtelijke ordening.

Welstand

De aanvraag is niet getoetst aan de welstandcriteria omdat hier al sprake is van een andere weigeringsgrond.

Conclusie

Wij concluderen dat er sprake is van een weigeringsgrond zoals bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De gevraagde omgevingsvergunning kan gelet op de hiervoor genoemde inhoudelijke beoordeling niet worden verleend.