


Paraaf Portefeuillehouder: <i>na screening</i> 
Paraaf Directeur:



A-besluit

Directie:	Vergunningen en Dienstverlening
Afdeling:	Vergunningen Bouw
Behandelend ambtenaar:	E. Habing
Telefoon:	31089

Datum agendering:	5 november 2013
Besluitnummer:	2013/12105
Portefeuille:	Wonen, Vastgoed en Ruimtelijke Ordening

Onderwerp:

Vaststelling omgevingsvergunning voor het project Schimmelstraat 32 en 34.

Het Dagelijks Bestuur besluit:

Een omgevingsvergunning te verlenen voor het project:

- het omzetten van twee bedrijfsruimten naar twee woningen op de adressen Schimmelstraat 32 en 34 in Amsterdam.

Korte samenvatting: (max. 10 regels)

Op 7 mei 2013 heeft het stadsdeel een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van Triple M Real Estate B.V. De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Oud-West'. Het onderhavige project omvat het veranderen van de begane grond van de panden Schimmelstraat 32 en 34 naar een woonbestemming met als gevolg dat er twee nieuwe woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hieraan wordt voldaan.

Gelet op artikel 3.10 van de Wabo is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Gelet hierop heeft het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken lang ter visie gelegen, gedurende welke termijn door een ieder zienswijzen naar voren konden worden gebracht. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er is geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.

Bestuurlijke achtergrond (aanleiding en context):*Bestemmingsplan Oud-West*

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan 'Oud-West' van toepassing is. De gronden waarop de gebouwen Schimmelstraat 32 en 34 zijn gesitueerd, zijn aangewezen voor Woongebied 2 (WG2). De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Woongebied 2' zijn bestemd voor wonen op de begane grond en het souterrain, behoudens waar een nadere aanduiding staat op de plankaart. In dit geval zijn de gronden nader aangeduid voor gebruik voor Bedrijfsmilieucategorie 1 en 2 (b) en (ondergronds) parkeren (p). Wonen op de begane grond en in het souterrain is niet toegestaan.

Strijdigheden

Het bestemmingsplan Oud-West laat de functie 'wonen' niet toe op de begane grond en daarom is het project in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid geregeld voor wonen op de begane grond. Het project is ook niet realiseerbaar met een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, in samenhang met bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor), omdat artikel 5 van het Bor aangeeft dat het aantal woningen gelijk moet blijven. In het onderhavige project worden twee woningen opgericht met als gevolg dat er twee extra woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad.

Het bouwplan kan alleen gerealiseerd worden met het toepassen van een uitgebreide afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wabo.

Motivatie afwijken van het bestemmingsplan

Uit de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage deel uitmaakt van dit besluit blijkt dat het verbouwen van de begane grond naar twee zelfstandige woningen goed te motiveren is en niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening

Het project past binnen de beleidskaders en visie van het stadsdeel. De realisatie van twee woningen op deze locatie levert een bijdrage aan de grote vraag naar woonruimte in dit deel van het stadsdeel. Het Stadsdeel West heeft als doelstelling bij te dragen aan een aantrekkelijk, divers en duurzaam stadsdeel. Eén van de uitgangspunten is bijvoorbeeld om kleinschalige bedrijfsruimten om te zetten naar woonruimte op niet-zicht locaties.

De begane grond van de panden aan de Schimmelstraat 32 en 34 is in het bestemmingsplan Oud-West bestemd als inpandige parkeervoorziening en/of garagebedrijf. De panden waren ook als zodanig in gebruik. De bovenliggende verdiepingen zijn bestemd voor wonen. Aanvrager heeft het verzoek ingediend om de functie van de begane grond te wijzigen in woning. Dat gebruik is strijdig met het bestemmingsplan Oud-West. Het beleid van het stadsdeel, zoals vastgelegd in bovengenoemd bestemmingsplan, is om het omzetten van een niet-woonfunctie in een woonfunctie niet toe te staan met als motivering dat er monotone woonstraten dreigen te ontstaan met een afname aan levendigheid en activiteiten in de straat.

Daar staat tegenover dat:

- De vervuilende garages plaats maken voor 2 woningen.
- De overlast voor de buurt van verkeersbewegingen van en naar de garage volledig kan worden weggenomen.
- Op de plaats van de inrit van de garage parkeerplaatsen komen.

Door het sluiten van de garage, door minder verkeersbewegingen, door meer parkeerplaatsen en een sanering voor woondoeleinden die aan hogere eisen moet voldoen dan bedrijfsruimte, wordt het woon- en leefgenot en de kwaliteit van de buurt verhoogd. De panden bevinden zich aan het einde van een blok in een straat waarvan de plint, buiten deze garages, uitsluitend in gebruik is als woning. Het in stand houden van een bedrijfsfunctie op deze plek lijkt daarom niet noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande is het, in het kader van de goede ruimtelijke ordening, een gewenste ontwikkeling om het gebruik te wijzigen naar twee woningen. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en panden wordt daardoor verbeterd. De verwachting is dat van privaatrechtelijke belemmeringen geen sprake is. Het nieuwe gebruik heeft geen verkeersaantrekkende werking en heeft een positieve invloed op het woon- en leefklimaat

Verklaring van geen bedenkingen

Op 21 september 2010 heeft de raad besloten af te zien van het geven van een verklaring van geen bedenkingen (besluitnummer 2010/1164), behoudens wanneer de raad binnen twee weken na de ter kennisstelling van de aanvraag aangeeft dat wel een verklaring nodig is. Op 25 juli 2013 is de raad geïnformeerd over deze aanvraag. Naar aanleiding hiervan heeft de raad niet aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Tervisielegging

Het ontwerpbesluit met de relevante stukken die redelijkerwijs nodig zijn ter beoordeling, zijn ter inzage gelegd van 28 augustus t/m 9 oktober 2013. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om het ontwerpbesluit te wijzigen.

Reden van het besluit:

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag voldoet aan deze criteria.

Kosten, baten en dekking:

Het afwijken van de bestemmingsplanvoorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Oud-West' heeft geen financiële consequenties voor het stadsdeel. Het stadsdeel zal een legesbedrag in rekening brengen aan de aanvrager voor het volgen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure ten behoeve van het kunnen toepassen van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wabo.

Vorbereiding en adviezen:

Intern:

Beleidsmedewerker EZ: positief.
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening: positief
Beleidsmedewerker Verkeer: positief

Extern: Overleg ex art. 3.1.1 Bro jo 6:18 Bor

Dienst ruimtelijke ordening: geen bezwaar
Waternet; geen bezwaar

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg:

Op deze aanvraag is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform artikel 3.10 van de Wabo, in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbesluit met de relevante stukken die redelijkerwijs nodig zijn ter beoordeling zijn ter inzage gelegd van 28 augustus t/m 9 oktober 2013. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Meegezonden/ter inzage gelegde stukken:

1. omgevingsvergunning;
2. ruimtelijke onderbouwing
3. tekeningen

Afhandeling: Na behandeling, alle stukken retour aan E. Habing voor verdere afhandeling (Afdeling Vergunningen Bouw).

Afschrift aan: Bas van Reuler (Afdeling Vergunningen Bouw).

Bekendmaking / publicatie:

- kennisgeving in de Staatscourant (digitaal);
- op de internet website van stadsdeel West
- op www.ruimtelijkeplannen.nl

Communicatie:

Het dagelijks bestuur van Stadsdeel West maakt bekend dat op 5 november 2013 is besloten met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo, een omgevingsvergunning af te geven voor het project:

- het omzetten van twee bedrijfsruimten naar twee woningen op de adressen Schimmelstraat 32 en 34 in Amsterdam.

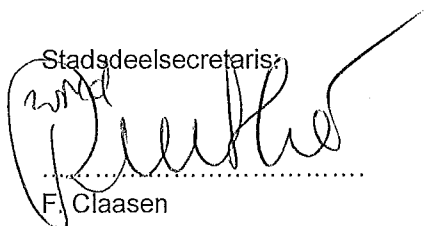
Verdere behandeling door de raad:

- Ter kennisname: Ja
 - Bespreking op politieke avond op:
 - Raadsbesluit gepland op:
-

Besloten in de vergadering van: 5 november 2013

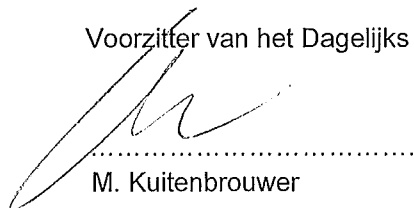
Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West,

Stadsdeelsecretaris:



.....
F. Claasen

Voorzitter van het Dagelijks Bestuur:



.....
M. Kuitenbrouwer