

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam



Gemeente Amsterdam Stadsdeel West

Directie Vergunningen en dienstverlening
Afdeling Vergunningen Bouw

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 0727

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

de heer Q. Meijer
Kanaaldijk 8
1832 AA Koedijk

Datum	02 JULI 2014
OLO dossiernummer	1077189
Behandeld door	Dhr. E. Habing
Telefoonnummer	020-25 31 089
Email	e.habing@west.amsterdam.nl
Bijlage	Gewaarmerkte bescheiden
Adres \ Locatieaanduiding	2 ^e Constantijn Huygensstraat 77-O
Kopie aan	Tekenis BV, P.C. van Honschoten, Oude Karselaan 71, 1082 CN Amstelveen
Onderwerp	Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

GEMEENTE AMSTERDAM
Bestuurscommissie stadsdeel West;

Gezien de aanvraag om omgevingsvergunning, ingekomen 19 november 2013 voor het project bestaande uit de activiteit:

- het planologisch strijdig gebruiken van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Besluiten wij:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het project 'het wijzigen van het gebruik van het pand naar één woning' op het adres 2^e Constantijn Huygensstraat 77-O';

waarbij toepassing wordt gegeven aan:

- artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan 'Oud West', vastgesteld door de raad op 4 oktober 2005 en goedgekeurd op 10 augustus 2006.

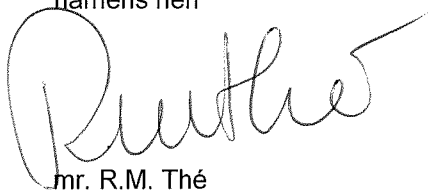
Bijlagen behorende bij dit besluit:

- Aanvraagformulier
- T-01, Tekening bestaande situatie
- T-02, Tekening bestaande en nieuwe toestand

- RO-01, Ruimtelijke onderbouwing,

Hoogachtend,

het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel West,
namens hen



Mr. R.M. Thé
Stadsdeelsecretaris stadsdeel West

Procedurele aspecten

Intrekken vergunning

De omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in de artikelen 2.29, 2.33 en 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). (Deze wet is te vinden onder: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779>)

Beroepsclausule

De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van artikel 7:1, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Het indienen van beroep schort de werking van dit besluit niet op.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen 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
sector Bestuursrecht Algemeen
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

Op de voorbereiding van deze beschikking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing.

In § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de diverse procedurevoorschriften uiteen gezet.

Ontvangst aanvraag

Wij hebben de aanvraag op 19 november 2013 ontvangen.

In werking treden

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Een goede ruimtelijke onderbouwing

Op 4 april 2014 is de aanvraag voorzien van een aangepaste versie (versie 2, april 2014) van de Ruimtelijke onderbouwing. Het plan is derhalve voorzien van een goede Ruimtelijke onderbouwing. De Ruimtelijk onderbouwing is onlosmakelijke verbonden met het besluit en dient hierbij als onderdeel van dit besluit worden beschouwd.

Verklaring van geen bedenkingen

Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient de gemeenteraad te verklaren dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De gemeenteraad heeft bij besluit van 170/353 d.d. 8 september 2010 besloten de volgende gevallen aan te wijzen als categorieën gevallen zoals bedoeld in artikel 6.5 derde lid van het Besluit omgevingsrecht, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist:

- aanvragers die niet in strijd zijn met de in het Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid (te weten: hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, reserveringen hoofdinfrastructuur, hoogbouwplannen en grootschalige reclamemasten) en;
- aanvragen die niet in strijd zijn met de kantoorstrategie van Amsterdam dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008 en;
- aanvragen die geen betrekking hebben op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2 eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer voor zover

beoordeeld is dat er geen milieu-effectrapportage dient te worden opgesteld.

Het onderhavige plan valt niet binnen de aangewezen categorieën gevallen zoals hierboven genoemd. Er is derhalve geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Ingevolge artikel 3:11 Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, zes weken ter inzage.

Na voorafgaande kennisgeving middels publicatie op de internetsite van het stadsdeel (<http://www.west.amsterdam.nl/actueel/bekendmakingen/>) en publicatie in de Staatscourant is het ontwerpbesluit met de relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd van 24 april t/m 4 juni 2014.

Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen gericht tegen dit voornemen naar voren worden gebracht.

De aanvrager/gemachtigde is conform artikel 3.12, lid 1 van de Wabo in samenhang met artikel 3.13 Awb hieromtrent geïnformeerd.

Gedurende de termijn van de ter visie legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Wettelijk kader

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

Inhoudelijke beoordeling

Het project kent verschillende beoordelingsaspecten. Voor elk aspect is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo)

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Bouwverordening Amsterdam 2003.

Artikel 2.5.30 lid 2 van de Bouwverordening Amsterdam 2003 bepaalt dat indien een gebouw gelegen is in een ander deel van de gemeente dan wordt bedoeld in het eerste lid, en de omvang of de bestemming van het gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Lid 5 van hetzelfde artikel bepaalt dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning kan verlenen in afwijking van het bepaalde in het tweede en vierde lid:

- a. voorzover op andere wijze in de parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden - wat betreft de toepassing van het tweede lid - in elk geval worden gerekend:
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van
 - één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
 - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf

In de Parkeernota Stadsdeel West 2012 – 2020 staat voor wat betreft functiewijzingen de vraag centraal: is er sprake van een substantiële extra parkeerclaim ten opzichte van de vorige situatie? Indien daar geen sprake van is dan blijft de parkeersituatie feitelijk onveranderd en kan de parkeervraag opgevangen worden zoals in de oude situatie. De parkeernormen zijn in dat geval dan ook niet van toepassing.

Het realiseren van één woning leidt niet tot een substantiële extra parkeerclaim. Wel verschuift de parkeerbehoefte van overdag (openingstijden kantoor) naar 's avonds (als de bewoners overwegend thuis zijn). De reguliere (fiscale) parkeerregulering met parkeervergunningen is echter voldoende om ervoor zorg te dragen dat geen overlast in de buurt wordt veroorzaakt. Benadrukt dient te worden dat geen 'extra' parkeervergunningen worden uitgegeven.

Planologie (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo)

Het project betreft onder meer het planologisch strijdig gebruiken van een bouwwerk als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo. De aanvraag wordt voor deze activiteit als volgt beoordeeld.

Geldende bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan 'Oud West' van toepassing is. Het project is gelegen op gronden die zijn aangewezen met 'Woongebied 2, met nadere aanduiding 'ad' administratieve dienstverlening'. De op de plankaart voor Woongebied 2 (WG2) aangewezen gronden zijn overeenkomstig artikel 6, lid 1 bestemd voor:

- a. wonen op de begane grond en in het souterrain, behoudens waar een aanduiding staat op de plankaart als bedoeld onder sub b, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n of o;
- b. wonen op de overige bouwlagen behoudens waar een aanduiding 'niet-woonfunctie in gehele pand' op de plankaart is opgenomen;
- c. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten op maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning op de begane grond door de bewoner ter plaatse waar de functie wonen is toegestaan, met inbegrip van de percentages in sub d;
- d. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning door de bewoner ter plaatse waar de functie wonen is toegestaan, met inbegrip van de percentages in sub c;
- e. detailhandel op de begane grond en in het souterrain ter plaatse van de aanduiding (d) en met dien verstande dat een supermarkt uitsluitend is toegestaan op de begane grond ter plaatse van de aanduiding (s);
- f. publieksgerichte dienstverlening op de begane grond en in het souterrain ter plaatse van de aanduiding (pd);
- g. administratieve dienstverlening op de begane grond en in het souterrain ter plaatse van de aanduiding (ad), en op de overige bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'niet-woonfunctie in het gehele pand';

Het veranderen van de bestemming naar één woning is in strijd met deze bestemmingsplanbepalingen.

Strijdigheden

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat woningen niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'Woongebied 2' met als nadere aanduiding 'administratieve dienstverlening'.

Binnen het bestemmingsplan bestaat geen toereikende mogelijkheid om af te wijken van bovengenoemd gebruiksverboden. De kruimellijst vervat in artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt eveneens geen uitkomst, omdat het aantal zelfstandige woningen toeneemt hetgeen strijdig is met artikel 5, lid 1 van het Bor.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede Ruimtelijke onderbouwing bevat. De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is tevens voorzien van een goede Ruimtelijke onderbouwing die als bijlage, gewaarmerkt als R-01, onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Er kan alleen medewerking aan het project worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid ingevolge artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Motivering

De Ruimtelijke onderbouwing van 4 april 2014, voorziet in de motivering omtrent de hiervoor genoemde strijdigheden.

Voor de motivering van deze herontwikkeling wordt dan ook primair verwezen naar deze Ruimtelijke onderbouwing, welke als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

De locatie is in lijn met de notitie "Ruimte voor Kleinschalige bedrijvigheid". Selectief behoud van kleinschalige bedrijfsruimten is hierbij het uitgangspunt. Bedrijfspannen op zichtlocaties: hoekpanden, winkelstraten, pleinen en stadsstraten dienen dan ook zo veel mogelijk behouden te blijven. Ook aaneengesloten bedrijfslinten mogen niet doorbroken worden. Daar staat tegenover dat behoud van de overige, vaak solitaire, kleinschalige bedrijfsruimten (in woonbuurten) niet langer de prioriteit van het stadsdeel heeft. Te denken valt aan een bedrijfsruimte die niet op een hoek zit, in een woonomgeving, waar geen loop in zit, en ook geen andere bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving plaatsvinden. Hier is omzetting naar wonen mogelijk.

Het onderhavige pand ligt in een woonstraat en maakt geen onderdeel uit van een bedrijfslint en het ligt niet op een zichtlocatie. Daarnaast profiteert de straat niet of nauwelijks van de aanwezigheid van de economische functies van de Overtoom. Daarnaast leidt het realiseren van één woning niet tot een substantiële extra parkeerclaim.

Nadere aanwijzingen

Bouwbesluit 2012

Op elke gebruiksfunctie is het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Indien het pand gebruikt wordt in strijd met artikelen van het Bouwbesluit 2012, zullen wij u met een aanschrijving op grond van artikel 4 van de Woningwet opdragen de noodzakelijke voorzieningen te treffen.

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Gevolgen erfpachtcontract

Het (ver)bouwen of een wijziging in het gebruik kan gevolgen hebben voor uw bestaande erfpachtcontract. Hiervoor kunt u contact opnemen met Bureau Erfpacht: 020-2544 200 of erfpacht@oga.amsterdam.nl