313

Van:
Verzonden: donderdag 1 november 2018 12:52
Aan:
Onderwerp: FW: Bungehuis; verzoek om vooruitakkoord
Bijlagen: Bungehuis; nieuwe aanvraag en vooruit akkoord.pdf; ATT00001.htm

Soho!

Van:
Verzonden: maandag 24 juli 2017 15:42
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: Bungehuis; verzoek om vooruitakkoord

Ha

Hierbij een brief van de advocaat van Aedes waarin zij verzoeken vooruitlopend op verlening van de nieuwe aanvraag akkoord te geven op het doorgaan met bouwen.
Naar ik begrepen heb is in mijn afwezigheid afgesproken dat wij voor de horeca op de bg / beletage willen onderzoeken of zicht komt op legalisatie en (dus) vooruitlopend op een evt. vergunning wel toestemming wordt verleend door te bouwen (en dat wij dat voor het dak anders zien, omdat hier zeker bezwaren te verwachten zijn). Ze geven hier ook aan dat de horeca zou kunnen vallen onder groot herontwikkelingsproject (dan wel totaalconcept). Ik weet niet of er al een ruimtelijke onderbouwing vanuit de aanvrager ligt. Zou mooi zijn als we op korte termijn iets kunnen zeggen over de passendheid van de horeca.

Groet,

Van:
Verzonden: vrijdag 21 juli 2017 16:49
Aan:
CC:
Onderwerp: Bungehuis; verzoek om vooruitakkoord

Geachte heer

Bijgaand zoals besproken ons verzoek om vooruitakkoord. Deze wordt tevens per post verzonden.

Vriendelijke groet,

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van:
Aan:
Onderwerp: Bungehuis; nieuwe aanvraag en vooruit akkoord

Vriendelijke groet,

Aedes Real Estate
Professor Tulpstraat 23
1018 GZ AMSTERDAM
The Netherlands
www.aedesrealestate.nl

copyright © Aedes
Dit bericht (inclusief eventuele bijlagen) is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de perso(o)n(en) vermeld in de aanhef. Als dit bericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons door te geven. We verzoeken u in dat geval tevens om dit bericht en eventuele kopieën van uw computer, servers, netwerken en andere digitale dragers te verwijderen en de inhoud op geen enkele wijze openbaar te maken of te verveelvoudigen.

This message (including annexes, if any) is confidential and is intended only for the individual or individuals named in the introduction. If the reader of this message is not the intended recipient, please notify us immediately. If you have received this e-mail message in error, please delete the message and its copies from your computer, server, networks and any other digital device and do not publish it or multiply its contents in any way whatsoever.

ædes
REAL ESTATE
INVESTMENT
DEVELOPMENT

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Algemeen bestuur van de bestuurscommissie Stadsdeel Centrum
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Amsterdam, 21 juli 2017

Referentie: 17-0664/AED/BHA
Betreft: Bungehuis; nieuwe aanvraag en vooruit akkoord

Geacht bestuur,

Namens Raam 468 B.V. in haar hoedanigheid als beherend vennoot van Bungehuis C.V. bericht ik u het volgende:

Bij uitspraak van 24 mei 2017 heeft de rechtbank Amsterdam (zaaknummer AMS 16/4683) de voor Soho House verleende omgevingsvergunning van 7 juni 2016) in haar geheel vernietigd. De rechtbank heeft zich in haar beoordeling beperkt tot de hotelfaciliteit van Soho House en zich niet uitgelaten over de (overige) onderdelen van het project, noch over de bouwwerkzaamheden en de wijzigingen aan het monument.

Geen van partijen heeft rekening gehouden met een dergelijke vergaande uitspraak van de rechtbank.

Toen de vergunning d.d. 7 juni 2016 van kracht was, is Raam 468 BV na een uitgebreide risico-inventarisatie gestart met de realisatie. omdat haar belangen en die van Soho House dat vergden, nu het project al zo vele jaren loopt. Raam 468 heeft daarbij ook vertrouwd op de uitgesproken wil van het bestuur om mede in het belang van de stad een Soho House in het Bungehuis te vestigen en op de meermalen toegezegde medewerking daaraan. Het project is in zijn geheel, dus niet alleen het hoteldeel, op elk bestuursniveau (stadsdeelraad, later de bestuurscommissie én het college);uitgebreid beoordeeld en getoetst op ruimtelijke inpasbaarheid. Tot de zienswijze van de heer c.s. zijn vanuit de omgeving geen bezwaren geuit, terwijl daarvoor ampel de gelegenheid is gegeven.

Vanwege de vernietiging beschikt Raam 468 BV nu niet over een omgevingsvergunning, ook niet voor de onderdelen waartegen het beroep zich niet richt en waar de uitspraak van de rechtbank geen betrekking op heeft. Het beroep had immers uitsluitend betrekking op een aantal gebruikswijzigingen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan nodig is, en de uitspraak van de rechtbank beperkte zich tot de hotelfaciliteit van Soho House. De rechtbank heeft zich niet uitgelaten over de (overige) bouwwerkzaamheden en de wijzigingen aan het monument.

ædes
REAL ESTATE
INVESTMENT
DEVELOPMENT

De heer s c.s. heeft op 3 juni jl. een handhavingsverzoek ingediend met betrekking tot alle bouw- en sloopwerkzaamheden. Gelet op de beslistermijn ex artikel 4:13 van de Awb dient u daarop te beslissen binnen 8 weken na de ontvangst ervan, dus uiterlijk 29 juli as.

U zei medewerking te willen geven aan voortzetting van de werkzaamheden voor zover dat juridisch mogelijk is. Naar de mening van Raam 468 is dat mogelijk.

Op grond van vaste jurisprudentie zal u bij een overtreding in de regel gebruik moeten maken van uw bevoegdheid om op te treden tegen die overtreding, maar onder bijzondere omstandigheden mag u weigeren dit te doen. Bijvoorbeeld in geval van een overgangssituatie - naar de mening van Raam hier aan de orde - en als er concreet zicht op legalisatie bestaat - volgens Raam is ook dat aan de orde, omdat vergunningverlening in de rede ligt voor de activiteiten die Raam 468 wil kunnen voortzetten hangende hoger beroep.
Verder kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Ook dat is hier aan de orde.

Overgangssituatie
Zowel u als Raam 468 (en opmerkelijk genoeg de heer .s c.s.) hebben hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank. Het instellen van hoger beroep heeft uit de aard der zaak ten doel dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de uitspraak van de rechtbank vernietigt, zodat de vergunning herleeft. De verwachting – met alle realisme omkleedt - is dat de hoger beroepen van u en van Raam doel treffen.
In die zin is sprake van een overgangssituatie, en voor Raam wel een uitermate schadelijk intermezzo als zij de realisatie zou moeten staken.

Concreet zicht op legalisatie
De rechtbank heeft de vergunningen vernietigd zonder te bepalen welke besluiten daarvoor in de plaats komen. Dat betekent dat de (ontvankelijke) aanvragen er nog liggen en u een nieuwe beslissing op de aanvragen moet nemen.

Nu begrijpt Raam 468 dat u het niet verkieslijk vindt op de aanvragen te beslissen hangende het hoger beroep. In de eerste plaats omdat die aanvragen het onderdeel (nl. de hotelfaciliteit) van het project omvatten dat voor de rechtbank de reden was voor haar vernietiging; in de tweede plaats omdat u achteraf beschouwd, d.w.z. na een gunstige uitspraak op het hoger beroep, mogelijk twee keer op dezelfde aanvraag beslist. Dat vindt ook Raam 468 niet wenselijk.
Daarom heeft Raam uw suggestie gevolgd om een aanvraag in te dienen voor een Soho House zonder de hotelfaciliteit. Het nemen van een beslissing op die aanvraag wordt zo niet gecompliceerd door een onderdeel van het project dat volgens de rechtbank niet door de beugel kan. Gezien de uitspraak van de rechtbank bestaan er geen inhoudelijke beletselen voor uw beslissing op deze 'nieuwe' aanvraag, die Raam op 21 juni heeft ingediend, zonder het hoteldeel.

In recente besprekingen lichtte u toe dat u in slechts bereid bent een vooruitakkoord te geven voor activiteiten die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Dat zou betekenen dat Raam 468 de horeca op de begane grond en het dakterras met zwembad – ten dienste van de gym (een voorziening in termen van het bestemmingsplan) – niet zou mogen voortzetten.

Raam 468 kan u daarin niet volgen en ter bescherming van haar belangen vraagt zij u met klem in overweging te nemen ook op de voorzetting van die werkzaamheden uw akkoord te geven. Want Raam kan niet inzien waarom u niet opnieuw voor de betreffende onderdelen vergunning zou verlenen. U heeft de ruimtelijke inpasbaarheid van Soho House in zijn totaliteit, als totaalconcept, inhoudelijk beoordeeld; niet alleen van het hoteldeel, maar ook van andere onderdelen die afwijken van het bestemmingsplan, zoals de zelfstandige horeca op de begane grond en het dakterras.
Kortheidshalve verwijst Raam 468 naar:

- het positieve advies van de hotelloods d.d. 16 januari 2015;
- de nota beantwoording zienswijzen (p. 3-4) behorend bij het besluit tot vergunningverlening d.d. 7 juni 2016;
- de verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing in het besluit tot vergunningverlening d.d. 7 juni 2016 (p. 12);
- het verweerschrift van het bestuur d.d. 27 september 2016 (in het bijzonder, maar niet uitsluitend, p. 2-5.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om bij afwijking van het bestemmingsplan horeca toe te staan als onderdeel van een 'totaalconcept' of als onderdeel van een groot herontwikkelingsproject, wat Soho house in het Bungehuis is, ook zonder de hotelfaciliteit.

Onevenredig
Raam 468 BV - en dat geldt ook voor haar partners in deze ontwikkeling - heeft er groot belang bij door te kunnen gaan met de werkzaamheden. Zij vertrouwt erop dat dat nauwelijks betoog behoeft, maar zij zal dat desgewenst in vertrouwelijkheid toelichten. De gevolgen van het stilleggen van de werkzaamheden totdat de Raad van State op de hoger beroepen heeft beslist zijn draconisch.
Het stilleggen van de bouwwerkzaamheden is verder niet in het belang van het behoud van het gebouw en ook niet in het belang van de directe omgeving. Het bergt een groot risico in zich van vernieling en diefstal. Voor Raam 468 brengt het bewaken van het gebouw onevenredig hoge en zinloze kosten met zich, nu het - daar gaat Raam 468 van uit - om een tijdelijk situatie gaat.

Aan de andere kant dient het staken van de werkzaamheden geen redelijk doel, want met voortzetting van de werkzaamheden worden, zo meent Raam 468, geen belangen worden geschaad:

1. Er gebeurt niets wat ongewenst onomkeerbaar is. Het gebouw moet sowieso worden opgeknapt, het monument gerenoveerd. Voor het renovatieplan is vergunning verleend, goedgekeurd door de Rijksdienst.
2. Als gezegd, het beroep zag op het vergunde *gebruik* waarvan de heer Rovers c.s. hinder vrezen te ondervinden; de uitspraak zag uitsluitend op de *gebruik*swijziging voor de hotelfaciliteit van Soho House. Dat feitelijk gebruik is nog niet aan de orde.
   Het belang van verzoekers om handhaving wordt dus niet getroffen door voortzetting van de werkzaamheden, die voornamelijk inpandig gebeuren. Verzoekers om handhaving hebben net zo weinig last van voorzieningen die in het pand worden gerealiseerd voor functies die het bestemmingsplan niet 'bij recht' toestaat als voor functies waarvoor u gebruik kunt maken van uw bevoegdheid gemotiveerd af te wijken van het bestemmingsplan, zoals u immers al voor Soho House heeft gedaan.
3. Het gebouw zal hoe dan ook verbouwd moeten worden. Het voorkomen van overlast gedurende de uitvoering van de werkzaamheden en daarvoor benodigde tijdelijke

ædes
REAL ESTATE
INVESTMENT
DEVELOPMENT

(verkeers)maatregelen is geen belang dat met een omgevingsvergunning beschermd wordt.

Raam 468 verzoekt u dit alles mee te wegen in uw beslissing om akkoord te geven op het voortzetten van de werkzaamheden hangende hoger beroep, ook voor de onderdelen van Soho House waarvoor toestemming nodig is om af te wijken van het bestemmingsplan. Inhoudelijk heeft u ook die onderdelen immers al beoordeeld en bij afweging van alle belangen in afwijking van het bestemmingsplan vergund. In dat opzicht is er inhoudelijk is er niets veranderd.

Vriendelijke groet,