Ibv aanleveren aan gemeentelijke Web-publicatie site

gelukt

[redacted]

Adres

[redacted]

Postcode

[redacted]

Plaats

Amsterdam

Uw bericht

College van B&W gemeente Amsterdam
T.a.v. de wethouder U. Kock, Economie en L. Ivens Wonen
de burgemeester, F. Halsema
Stadhuis
Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Amsterdam, 18 februari 2019
Betreft: Het in strijd met het Overnachtingsbeleid 2017 van een afgifte omgevingsvergunning voor hotel en horeca door Stadsdeel Oost.
Geachte burgemeester en wethouders,

Namens ongeveer 350 buurtbewoners van de rustige woonbuurt Don Bosco in Amsterdam Oost, benaderen wij u vanwege het volgende.
Inleiding
Per 1 januari 2017 is de u bekend zijnde notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 ingegaan. Alleen in zogenaamde 'nee, tenzij' -gebieden kan een uitzondering worden gemaakt. Het gaat dan om toch al drukke stadsstraten waar al meerdere functies aanwezig zijn (denk aan de Wibautstraat) en het hotelinitiatief wordt alleen toegelaten als het uniek en onderscheidend is met een duidelijke kwalitatieve aanvulling van het reeds bestaande hotelaanbod.
De bewoners van deze brief wonen in een bijzonder rustige woonwijk. Daarom is deze buurt bestempeld als een nee-gebied. Er worden geen hotels toegestaan volgens het beleid dat de raad en uw college hebben vastgesteld.
In strijd met het hotelbeleid heeft de bestuurscommissie Oost, bijna 1 jaar later na ingaan van notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017,

op 28 december 2017 besloten in afwijking van het bestemmingsplan meer dan 5000m2 (!) zware horeca te vergunnen, bestaande uit een commercieel hotel met 77 kamers en een commercieel zalencentrum voor feesten met 600 personen plus restaurant en café met terras (vergunning 28 december 2017, bijlage 1). Opgeofferd hiervoor zijn de maatschappelijke bestemming van de kerk, het daarachter gelegen speelterrein voor onze kinderen en de in de pastorie geplande studentenwoningen. Een bizar plan, dat niet past in deze tijd en in deze buurt. Waarom geen woningen? Het is een woonbuurt!
De bewoners hebben beroep ingesteld (AMS 18/923). De zitting zou in november 2018 plaatsvinden maar omdat het stadsdeel erkende dat de vergunning niet deugt en die wilde aanpassen is de zitting op verzoek van het stadsdeel uitgesteld. Het stadsdeel heeft de vergunning tot op heden nog steeds niet aangepast. Ondertussen bouwt de aanvrager gewoon door. Op 21 mei 2019 vindt alsnog de zitting bij de rechtbank plaats.

Doel

Het doel van deze brief is tweeledig. Allereerst willen wij graag verifiëren of uw college wel daadwerkelijk heeft ingestemd met de bestreden vergunning. Wij kunnen ons dat namelijk niet voorstellen, hetgeen hierna zal worden toegelicht. Mocht dat toch zo zijn, dan verzoeken wij uw college om het besluit te heroverwegen en de vergunning in te trekken, althans in overleg met de bewoners dusdanig te wijzigen dat onze buurt voldoende blijft gespaarden voor de buurt acceptabel is.
Ten tweede vragen wij om toezending van een aantal stukken op grond van de wet openbaarheid van bestuur.

Toelichting bezwaren

In 2013 ontving het stadsdeel een concept-aanvraag om in de Christus Koningskerk een theater en een kleinschalig boetiekhotel te huisvesten waarbij de hotelkamers faciliterend zouden zijn aan de programmering in het theater. Zie het positief advies van de hotelloods (dhr. [redacted] van 10 februari 2014 (bijlage 2).
Het stadsdeel had geen geld om de kerk zelf op te knappen en heeft intern haar best gedaan de wethouders Manuel en Ollongren over te halen voor dit initiatief door notities te laten opstellen over cultuureducatie en ballet in relatie tot het hotel. Jaren later op 22 juli

2015 is een aanvraag ingediend voor een grootschalig hotel zonder theaterfunctie en met commercieel zalencentrum voor 600 man. Deze aanvraag was onvolledig en is niet aangevuld. De aanvraag is "on hold" gezet en viel zelfs niet meer onder de actuele bouwplannen van het stadsdeel (zie de mail van 7 december 2016, bijlage 3).
In 2017, na het intreden van de hotelstop, is de aanvrager alsnog in de gelegenheid gesteld zijn aanvraag uit 2015 aan te vullen. Zoals het stadsdeel zelf schrijft (mail van 26 juni 2017, bijlage 4) is het niet verdedigbaar dat het huidige strengere hotelbeleid niet van toepassing is omdat de aanvraag op 22 juli 2015 is ingediend, nu deze aanvraag incompleet was en anderhalf jaar lang niet is aangevuld.
Daarbij ligt het plan in een "nee-gebied" (zie de kaart, bijlage 5) zodat het overgangsbeleid niet geldt op deze locatie. Dit heeft de gemeente Amsterdam zelf betoogd en de rechtbank Amsterdam bevestigd in een uitspraak van 7 augustus 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:5722.
Het college heeft bij het opstellen van het hotelbeleid bepaald dat het nieuwe beleid met de hotelstop ook van toepassing is op bestaande hotelinitiatieven en dat het simpelweg voorkomen op de lijst met lopende hotelinitiatieven geen rechtspositie geeft (zie Gemeenteblad 2017, nummer 1300, publicatiedatum 18 oktober 2017 bijlage 6).

Naar aanleiding van de bezwaren van de bewoners constateerde ook het stadsdeel dat het plan in strijd is met het hotelbeleid. Vervolgens is het stadsdeel gaan zoeken naar argumenten om het hotel toch te kunnen vergunnen (mail van 15 september 2017, bijlage 7). Het stadsdeel heeft vervolgens op 4 december 2017 wethouder Kock gevraagd om de overgangsregeling uit het overnachtingsbeleid van toepassing te verklaren op de hotelaanvraag. De aanvraag past niet in het beleid dus wordt gevraagd om het beleid van toepassing te verklaren op de aanvraag? Dat kan niet. Er wordt feitelijk gevraagd om af te wijken van het beleid! Waarom wordt de aanvraag niet conform het beleid geweigerd? Dat had moeten gebeuren want de overgangsregeling geldt niet voor het "nee-gebied".
In de stafflap van 4 december 2017 met bijlage (bijlage 8) staat dat wethouder Ollongren onaangenaam was verrast, niet op de hoogte was van de hotelkamers in het plan en het project wilde stoppen. Wat heeft het college beslist?
Zeer verontrustend is dat wethouder Kock in de flap verkeerd is

voorgelicht. Zo staat in de stafflap niet alleen het juridisch kader onjuist vermeld (de overgangsregeling geldt niet in dit gebied), maar ook dat de aanvrager op medewerking mocht rekenen op grond van de erfpachtaanbieding. Als bijlage 2 bij de stafflap zit een erfpachtaanbieding gedateerd 31 december 2016, (bijgevoegd als bijlage 9) net 1 dag voor de peildatum waarop het nieuwe hotelbeleid in werking trad. Dat is vreemd want de erfpachtaanbieding is pas op 25 januari 2017 verzonden (bijlage 9A). De erfpachtaanbieding die bij de stafflap is gevoegd moet dus zijn geantidateerd. Deze vervalsing is bovendien niet slim uitgevoerd want 31 december 2016 valt op een zaterdag en dan werken ambtenaren niet.
Overigens kan aan een privaatrechtelijke afspraak helemaal geen gerechtvaardigd vertrouwen worden ontleend. Alleen een toezegging van het bevoegd gezag (raad of college) kan leiden tot dergelijk vertrouwen.
Wat schetst onze verbazing als we in de begeleidende brief van de gemeente 21 september 2018 behorende bij het WOB verzoek lezen: " Deze flap is niet in het college besproken en er geen notulen zijn gemaakt van de in de stafvergadering genomen beslissing". (bijlage 10)

De genoemde stafflap geeft ons het beeld dat niet de juiste paden zijn belopen door het stadsdeel en dat mogelijk belangrijke informatie aan het college bewust is onthouden.

Indien op basis van de stafflap is besloten dat het hotel onder de overgangsregeling valt dan is dat dus gebeurd onder valse voorwendselen en daarmee onrechtmatig.
Verder bevat de stafflap nog meer onjuistheden:
- Het hotel is niet genoemd in het plan Ringdijk 44 want maakt daarvan geen onderdeel uit (publicatie bewonersbijeenkomst Ringdijk 44, bijlage 11).
- Het plan bevat geen theater, maar enkel commerciële horeca. De maatschappelijke functie wordt juist wegbestemd zonder dat enig cultureel programma onderdeel uitmaakt van het plan en terwijl het stadsdeel aangeeft zich niet met de exploitatie te bemoeien.
- Er staat dat de hotelloods positief heeft geadviseerd over het plan. Dit is onjuist want de hotelloods heeft in 2014 positief geadviseerd over een ander plan en desgevraagd niet opnieuw positief

geadviseerd op het huidige plan zonder theater en met een dubbele hoeveelheid kamers. In een mail van 17 november 2015 (bijlage 12) staat dat het advies van de hotelloods niet meer geldt omdat de aanvraag is gewijzigd.
- Er staat dat positief is geadviseerd op de concept-aanvraag. Dit positief advies had echter betrekking op een aanvraag uit 2013 voor theater en kleinschalig boetiekhotel en niet op de aanvraag van 22 juli 2015 voor enkel grootschalige horeca die anderhalf jaar lang niet werd gecompleteerd, "on hold" was gezet en in december 2016 niet meer onder de lopende projecten viel gezien de mail hierover van het stadsdeel.
- Er staat dat het hotel op de lijst van lopende hotelinitiatieven staat, maar niet dat het college heeft besloten dat ook daarvoor het nieuwe beleid gewoon geldt.
- Verzwegen is dat studentenwoningen worden onttrokken. Uit een mail van 19 januari 2017 (bijlage 13) blijkt dat de aanvrager het stadsdeel onjuist had geïnformeerd en had gemeld al een vergunning te hebben om de pastorie tot 16 hotelkamers om te bouwen. Dat klopt niet. De pastorie was wel vergund, maar om studentenwoningen te realiseren.
- De woonontrekking ten gunste van hotelkamers is volledig in strijd met beleidsregel nr. 12 van het beleid inzake woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam.

- Verzwegen is dat de projectleider overnachtingsbeleid negatief heeft geadviseerd.

Het plan voldoet kwalitatief niet, noch aan het nieuwe, noch aan het oude hotelbeleid. De projectmanager overnachtingsbeleid geeft daarom in zijn mail van 15 maart 2017 (bijlage 14) een negatief advies op het plan:
"(...) Ik heb echter geen uitwerking gezien van het hotelconcept. De in de ruimtelijke onderbouwing gebruikte termen van uniciteit waarbij alleen wordt verwezen naar 'Green Key' vind ik ronduit onbegrijpelijk. Greenkey heeft met duurzaamheid in de hotelexploitatie te maken, helemaal niets met het concept als zodanig. Er wordt vervolgens wel gesproken over de doelgroep: kunstminnend publiek, maar op mij komt het hotel over als een horeca-zalenverhuur bedrijf met hotelkamers. Daar is niets unieks of kunstminnends in te vinden. Er is

geen onderliggende visie, er zijn geen samenwerkingspartijen wat betreft programmering, er is geen doelgroepanalyse, niks.".
Ons wantrouwen is verder gebaseerd op de brief van het college die op 20 augustus 2018 schrijft dat de vergunning kritisch door het college is bekeken en dat de vergunning op zijn minst aanvulling en wellicht wijziging behoeft. Zo deugt de ruimtelijk onderbouwing niet, wordt niet voldaan aan de parkeernormen, zijn de gevolgen voor het woon- en leefklimaat niet onderzocht en zijn geen geluidsonderzoeken verricht. Deze aanvulling/wijziging van de vergunning is er nu, ruim 5 maanden later, nog steeds niet, terwijl het college die voor de op 1 november 2018 geplande zitting had toegezegd.

De aanvrager had in zijn ruimtelijke onderbouwing gemeld in de extra parkeerbehoefte te voorzien doordat hij een overeenkomst met de Intratuin had gesloten. In een mail van het stadsdeel wordt bevestigd dat gehuurde parkeerruimte bij de Intratuin nodig is om de parkeerbehoefte van 170 hotelgasten en 600 (!) bezoekers van feesten en partijen op te vangen. Toen bij navraag vanuit de bewoners bleek dat er helemaal geen afspraken waren gemaakt en de Intratuin van niets wist, is het stadsdeel van standpunt gewijzigd. Nu zijn volgens het stadsdeel geen voorzieningen nodig om de extra parkeerdruk van ca 100 plaatsen op te vangen omdat er genoeg parkeerruimte zou zijn in de buurt.

Wat is hier aan de hand? Het stadsdeel wringt zich in allerlei bochten om dit project vergund te krijgen tegen alle regels in.

Verzoek

Namens de bewoners verzoek ik u:
1) Te berichten of het college heeft ingestemd met het vergunnen van het hotel in afwijking van het hotelbeleid (bijlage 1);
2) Als dit zo is, op basis van bovengenoemde informatie het besluit te heroverwegen en de vergunning in te trekken, althans dusdanig in overleg met de bewoners te wijzigen dat onze buurt voldoende blijft gespaard.
3) Alle schriftelijke stukken, waaronder correspondentie, met betrekking tot de (totstandkoming, behandeling en uitkomst van de)

stafflap van 4 december 2017 (bijlage 8) en de daarin genoemde ondermandatering te verstrekken op grond van de wob.

Graag zijn we bereid om (samen met overige bewoners) een mondelinge toelichting te komen geven.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Voeg hier eventueel uw bijlage toe

bijlagenbijbriefcollege18-02-2019.pdf

[redacted]