VN2023-017278
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 18 juli 2023

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B8

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die zijn gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het logiesgebouw van Clink Noord.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

Het advies van de bezwarencommissie over te nemen:

- De bezwaren van S. van der Lugt, W.F. van der Wel, T.A. Slecht, J. Horstik, I.J.M. Alberti, C.A. Nuijten (namens de huurdervereniging) C.P.D. Ruijtenburg, Stichting pensioenfonds Metaal en Oviesa Projecta BV gegrond te verklaren;
- het besluit van 15 februari 2022 in te trekken en opnieuw op de aanvraag te beslissen met inachtname van dit advies;
- een proceskostenvergoeding van 1194 euro toe te kennen aan Stichting pensioenfonds Metaal (gemachtigde Nauta Duilh);
- een proceskostenvergoeding van 1194 euro toe te kennen aan Oviesa Projecta BV (gemachtigde Straatman Koster advocaten).
- de aanvraag te weigeren onder vaststelling van het bijgevoegde besluit met de daarin opgenomen motivering;

LET OP: sinds 1 januari 2023 zijn de proceskosten verhoogd, hiervoor geldt geen overgangsregeling dus is de verhoging ook van toepassing op lopende procedures. Deze wijken dus af van de proceskosten zoals genoemd in het advies

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften gegrond te verklaren en het bestreden besluit in te trekken en opnieuw op de aanvraag te beslissen met inachtname van dit advies. Dat betekent dat de omgevingsvergunning niet op goede gronden is verleend en niet in stand kan blijven.

Bestuurlijke achtergrond

Op 8 juni 2021 is een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het logiesgebouw van Clink Noord op de locatie Badhuiskade 3 te Amsterdam.

Op 15 februari is de aangevraagde omgevingsvergunning verleend aan Starbed BV.

Vervolgens zijn er 9 afzonderlijke bezwaarschriften ingediend door S. van der Lugt, W.F. van der Wel, T.A. Slecht, J. Horstik, I.J.M. Alberti, C.A. Nuijten (namens de huurdervereniging) , C.P.D. Ruijtenburg en Stichting pensioenfonds Metaal, Oviesa Projecta BV. Op 19 mei 2022 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-teams.

Na de hoorzitting is er nog informatie uitgewisseld waaronder een tweetal eerder verleende omgevingsvergunningen en zijn bezwaarden in de gelegenheid gesteld hierop te reageren.

Gemeente Amsterdam

DB

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (Bijlage 3, A12).
Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Kort samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Het bouwplan is hoger dan de planregels toestaan;
- het is niet duidelijk of de m2 van de uitbreiding nog passen binnen de maximale 62000 me van het bestemmingsplan;
- de bezoekers van huidige hotel veroorzaken nu al overlast en zorgen voor onveilige situaties;
- het tast de privacy en het woongenot aan;
- het leidt tot meer schaduwwerking en vermindering van zonlicht;
- het bouwlawaai zorgt voor stress en overlast;
- het bouwplan past niet in het voornemen om het gebouw als monument aan te wijzen;
- de aanwijzingsprocedure is door de gemeente aangehouden in afwachting van de vergunning van dit bouwplan;
- het nieuwe hotelbeleid verzet zich tegen medewerking en vormt een privaatrechtelijke belemmering;
- het heeft een negatief effect op de verhuurbaarheid;
- het bouwplan leidt tot windhinder.
- de eigenaar heeft op geen enkele wijze met de buurt gecommuniceerd over de aanvraag;

Op grond van het bestemmingsplan is maximaal 62000 m2 beschikbaar is voor de functie hotel. Dit metrage was al opgesoupeerd ten tijde van het vaststellen van bestemmingsplan Overhoeks als er van uitgegaan wordt dat met het vergunning voor het bouwen van de hotels ook het gebruik van m2 voor hotels is vastgelegd. Echter zelfs als gebruik van de beschikbare m2 pas plaatsvindt (en dus niet meer beschikbaar zijn voor andere gebruikers) bij de daadwerkelijk ingebruikname van het hotel dan nog is er geen zekerheid dat deze m2 voor Clink Hostel nog beschikbaar zijn op het moment van ingebruikname van de extra hotelkamers. Immers het naastgelegen Maritim hotel opent in 2023.

De in de omgevingsvergunning gebruikte vrijgekomen m2 (op basis van de 2 genoemde omzettingsvergunning uit 2019) zijn echter niet vrijgekomen. De beide vergunningen voegen wel m2 horeca toe maar in de vergunning is geen verbod opgelegd om die betreffende m2 te gebruiken voor de functie hotel. Er zijn met het verlenen van deze 2 vergunningen geen beschikbare m2 voor de functie hotel vrijgekomen.

Daarmee is er op dit moment geen sprake van beschikbare metrage.

Nu het besluit om deze reden niet in stand kan blijven behoeven de overige bezwaargronden geen verdere bespreking.

Na het uitbrengen van het advies is aanvrager in de gelegenheid gesteld om informatie aan te leveren die zien op door de gemeente gedane toezegging voor de uitbreiding van het hotel.

Deze informatie is beoordeeld. De conclusie is dat er geen sprake is van een toezegging. Nu geen sprake is van een toezegging en er geen andere redenen zijn om af te wijken van het bestemmingplan is er een weigeringsbesluit opgesteld. Voor de motivering om de aanvraag te weigeren wordt verwezen naar de bijgevoegde weigering.

Aanvrager is op de hoogte gesteld van het voornemen de aanvraag alsnog te weigeren. Hij heeft verzocht om in overleg met bezwaarden te mogen gaan, de gelegenheid te krijgen nieuwe informatie aan te leveren en voorlopig geen besluit te nemen en dus geen weigering te verzenden.

In reactie hierop is het van belang dat aanvrager alle bezwaren al voor mei 2022 heeft ontvangen en met de bezwaarden in gesprek had kunnen gaan om te kijken of er tot een oplossing kan worden gekomen van het geschil.

Ingeval er toch nog toezeggingen zouden zijn die nu niet bekend zijn dan kunnen die ook in beroep ingebracht worden.

Er is geen reden om de procedure stil te leggen nu beide wethouders van de centrale stad zich ook kunnen vinden in het voorgesteld traject namelijk omgevingsvergunning intrekken en alsnog weigering.

Advies en afstemming

Afstemming met VTH Noord, EZ , en Wethouders centraal heeft plaatsgevonden. Allen zijn akkoord met de ingezette lijn om de aanvraag te weigeren.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissingen op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-057076	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-057657	advies Badhuiskade_.pdf (pdf)
AD2023-057658	Z2021-N001729 Weigering omgevingsvergunning na bezwaarprocedure.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord