Nummer BI32017-015642
Dienst ive economie

Gemeente Amsterdam
Staf Economie, Haven en Luchthaven

Agendapunt, 4 december 2017

Kabinet

STAF

gelabt

Wethouder

U. Kock

E. van der Burg (via weekendmap 30 november 2017)

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning James Wattstraat 56 (Christus Koningkerk) voor een hotel.

Gevraagde beslissing

In te stemmen met :

1. De overgangsregeling zoals vastgelegd in de Nota Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 en verder, Deel II van toepassing te verklaren op de aanvraag omgevingsvergunning James Wattstraat 56, 1097 DM: 1903109/HZ-WABO-2015-008558 ten behoeve van een hotel.
   De redenen om gebruik te maken van de overgangsregeling zijn:
   a. Het schriftelijk bewijs dat de aanvrager op medewerking mocht rekenen op grond van de erfpachtaanbieding onder vermelding van de bestemming: "Het in erfpacht uit te geven terrein is bestemd tot 1.543 M2 b.v.o. 3 sterren hotel."
   b. Het ontwerpbesluit van het stadsdeel inzake de vergunningverlening waarbij het stadsdeel de vergunning te kennen heeft gegeven te willen verlenen.
   c. Het door de vergunningverlener weergegeven feitenrelaas voldoende aanleiding geeft voor de initiatiefnemer het vertrouwen mocht hebben dat het plan gerealiseerd kan worden.
   d. Het plan voor de transformatie van de Christus Koningkerk tot theater, grand café en hotel als uitdrukkelijke invulling is genoemd in het ruimtelijk plan Ringdijk 44 waarbij de initiatiefnemer het vertrouwen mocht hebben dat het hotel past in de ruimtelijk planologische ontwikkeling van de omgeving 'Don Boscobuurt'.
2. Elke keer dat het overgangsrecht wordt voorgesteld om toe te passen, het besluit hiertoe wordt voorgelegd aan de wethouders Economie en Grond & Ontwikkeling waarna de stadsdeelsecretaris als gemandateerde tot vergunningverlening kan besluiten en niet te werken met een algemene ondermandatering aan de stadsdeelstecretarissen.
3. Een bestuurlijk overleg, samen met wethouder Kock, op verzoek van Dagelijks Bestuurder Th. Reuten van de bestuurscommissie Oost indien u niet instemt met beslispunt 1.

Korte toelichting / samenvatting

Ad. 1.
Het initiatief bestaat uit een herontwikkeling van het kerkgebouw in theater en grand café en de nieuwbouw van in totaal 77 hotelkamers. De initiatiefnemer, [redacted] heeft eerder een vergelijkbaar initiatief gerealiseerd in de Chassékerk in stadsdeel De Baarsjes. Het kerkgebouw Christus Koningkerk staat al geruime tijd

leeg en voor een kerkgebouw is niet gemakkelijk een nuttige en rendabele nieuwe bestemming te vinden. Daarom is aan het transformeren van het kerkgebouw een hotel toegevoegd om de exploitatie van het geheel dekkend te krijgen.

Wethouder Ollongren, heeft tijdens het stafoverleg van 19 oktober 2017 verrast gereageerd op het plan. Zij heeft de initiatiefnemer, vermoedelijk in 2015, bezocht. Zij bleek niet op de hoogte van de hotelkamers in het plan en heeft opdracht gegeven om te onderzoeken of het initiatief gestopt kan worden.

Het hotelinitiatief in de Christus Koningkerk aan de James Wattstraat 56 in Oost loopt echter al geruime tijd. Het hotelinitiatief staat ook al lange tijd, in elk geval al vóór de vaststelling van het nieuwe overnachtingsbeleid, op de lijst met lopende initiatieven. Het stadsdeel heeft ter illustratie een feitenrelaas aangeleverd (bijlage 1) waarmee zij bepleit dat het initiatief moet worden gerealiseerd. In het verleden is door de hotelloods positief geadviseerd over het plan.

Door het nieuwe overnachtingsbeleid 'ligt' het plan nu in een 'nee-gebied' waardoor de vergunning voor de hotelkamers nu geweigerd moet worden. Het team overnachtingsbeleid en de bestuurscommissie Oost achten dit niet redelijk en adviseren om de overgangsregeling uit het overnachtingsbeleid van toepassing te verklaren.

De, op grond van de overgangsregeling verplicht aan te leveren, schriftelijke bewijzen zijn:
- erfpachtaanbieding en
- uitslag concept-aanvraag omgevingsvergunning waarbij de aanvrager feitelijk wordt aangespoord om verdere (financiële) investeringen te doen om het plan te realiseren

Het team overnachtingsbeleid vindt dat hiermee voldoende bewijs is geleverd dat de aanvrager ervanuit mocht gaan (vertrouwen gewekt) dat de vergunning verleend kan worden. Althans, dat het overnachtingsbeleid als zodanig geen belemmerende factor is.

Ten overvloede: Het plan voor een hotel wordt voorts ook genoemd in het stedenbouwkundig plan Ringdijk 44 (vastgesteld door de Gemeenteraad op 13 juli 2016), het gebied aanpalend aan hetzelfde Alan Turingplein (voorheen 'Don Boscopleintje').

De vergunningaanvraag is ingediend op 5 augustus 2015. De behandeltermijn van ter visielegging en afhandeling van bezwaren is inmiddels verstreken. Het stadsdeel loopt het risico dat het in gebreke wordt gesteld en een dwangsom moet betalen. Bij afwijzing van de vergunning wordt een claim vanwege planschade verwacht. Het risico op toekenning is nog niet onderzocht.

Ad 2
NIEUWE SITUATIE:
Het is voor het eerst dat wordt voorgesteld om de overgangsregeling van toepassing te verklaren op een individuele situatie. Voorgesteld wordt om bij elk besluit over het toepassen van de overgangsregeling expliciet de stadsdeelsecretaris te adviseren over het gebruikmaken van de regeling. Alternatief zou zijn om de stadsdeelsecretarissen in een keer de ruimte te geven om altijd de overgangsregeling

van toepassing te kunnen verklaren. Daarmee ontstaat echter een risico dat de toepassing onvoldoende gemotiveerd wordt (vanwege niet betrekken van het team overnachtingsbeleid) en daardoor de vergunningverlening alsnog geen stand houdt.

Ad 3.
Dagelijks Bestuurder Thijs Reuten van de bestuurscommissie Oost is vanaf het begin betrokken geweest bij de door de bestuurscommissie gewenste hotelontwikkeling. Hij wil indien u negatief adviseert over de toepassing van de overgangsregeling met u in gesprek. Afhankelijk van de uitkomst van het gesprek en het al dan niet voorleggen van het besluit aan het college kan een risico inschatting gemaakt worden van de planschade. Hiertoe dient u dan gezamenlijk opdracht te verlenen aan een extern gespecialiseerd adviesbureau

Stukken

Meegezonden stukken

1. Feitenrelaas James Wattstraat 56
2. Erfpachtaanbieding aan de aanvrager
3. Uitslag concept-aanvraag omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan

Verdere procedurestappen met data

Deze voordracht wordt aan wethouder Kock voorgelegd tijdens de staf EZ op 4 december 2017.

Indien u of wethouder Kock niet instemt wordt een bestuurlijk overleg ingepland op verzoek van dagelijks bestuurder Th. Reuten, van de bestuurscommissie Oost.

Ander overleg:

Publiciteit / communicatie

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst	Bestuurscommissie stadsdeel Oost (vergunningverlener)
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst	n.v.t.
Ander overleg	n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend	n.v.t.
Financiering/budget	n.v.t.
Tijd	n.v.t.
Kwaliteit	n.v.t.

Beslissing

Akkoord

Behandelend ambtenaar

rve economie, [redacted]