

Geachte dames, heren,

Op 30 april 2018 heeft u een brief gestuurd aan de gemeenteraad waarin u uw zorgen uit over een initiatief voor nieuwbouw op het terrein naast het voormalige HES gebouw (Raamplein 1). Omdat u deze zorgen al eerder, in januari 2013, bij de stadsdeelraad van stadsdeel Centrum heeft geuit, betrekken wij dat raadsadres met bijbehorende reactie van stadsdeel Centrum bij deze beantwoording van uw brief (zie bijlagen).

Vanwege het zomerreces en vanwege de betrokkenheid van het stadsdeel over dit initiatief nam de beantwoording van deze brief meer tijd in beslag dan gebruikelijk.

Situatie 2013

In het antwoord op uw raadsadres uit 2013 gaf het stadsdeel aan dat er destijds nog geen plan was ingediend dat op alle aspecten, waaronder die door u genoemd, beoordeeld kon worden. Daarom kon destijds geen inhoudelijke reactie gegeven worden op de door u geuite zorgen. Wel is aangegeven dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt (gedeeltelijke) bebouwing op deze locatie bespreekbaar is voor het stadsdeel. Het plan was destijds nog niet besproken met Monumenten & Archeologie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Voor de goede orde, het plan uit 2012/2013 ging uit van nieuwbouw ten behoeve van een dansschool met ondergronds parkeren.

Situatie 2018

Op 7 april 2016 hebben wij een conceptaanvraag ontvangen voor het oprichten van een gebouw op het terrein behorende bij het gebouw Raamplein 1 met bestemming daarvan tot creatieve bedrijfsruimte en fietsenstalling op de begane grond, in totaal 5 woningen op de verdiepingen en een kelder met een inpandige autoparkeergarage met in totaal 13 parkeerplaatsen. Wat betreft functies wijkt dit plan af van het vorige plan (wonen en werken in plaats van een dansschool). Het bouwvolume is ongeveer gelijk aan het plan van 2012/2013.

Met een conceptaanvraag kan een initiatiefnemer een plan op hoofdlijnen laten beoordelen ter voorbereiding op de formele aanvraag omgevingsvergunning: hoe staat de gemeente in beginsel tegenover het initiatief en is het zinvol om de planontwikkeling verder uit te werken en een omgevingsvergunning aan te vragen?

In dit geval betekent dit dat het initiatief is getoetst aan het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand. Ondanks het feit dat het initiatief niet past in het bestemmingsplan staat Ruimte en Duurzaamheid in beginsel positief tegenover het initiatief. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies uitgebracht.

Namens het algemeen bestuur is de initiatiefnemer in maart 2018 geïnformeerd dat het bestuur in beginsel bereid is positief te adviseren over de afwijking van het bestemmingsplan voor dit initiatief. Daarnaast heeft het stadsdeel de initiatiefnemer geadviseerd om een buurtbijeenkomst te organiseren over het concept-plan. Dat is op 21 maart jl. gebeurd.

Inmiddels is er een nieuw bestuur aangetreden. De uiteindelijke formele aanvraag omgevingsvergunning zal door dit bestuur opnieuw worden getoetst aan relevant beleid.

Vervolgprocedure

De volgende stap is dat de initiatiefnemer een formele aanvraag omgevingsvergunning indient. Een aanvraag wordt in behandeling genomen door stadsdeel Centrum. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum is bevoegd in mandaat van het college van burgemeester en wethouders te besluiten over deze aanvraag omgevingsvergunning. Omdat een eventuele aanvraag omgevingsvergunning niet past in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, kan een vergunning alleen worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan (in dit specifieke geval met een zogenaamd projectafwijkingsbesluit).

Een dergelijk besluit kent volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een uitgebreide voorbereidingsprocedure en moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing moet onder meer worden aangegeven op welke manier de gevolgen voor de omgeving bij de planvorming zijn betrokken en gewogen (zie hieronder verder over Maatschappelijk overleg). In deze procedure is bovendien ruimte voor zienswijzen. Alle ingebrachte zienswijzen worden betrokken en gewogen bij de besluitvorming over de aanvraag omgevingsvergunning.

Omdat er nog geen formele aanvraag is ingediend (en het huidige plan slechts op enkele aspecten is beoordeeld) kan ik nu, net als in 2013, nog geen inhoudelijke reactie geven op de punten uit uw brief. Ik zou daarmee vooruitlopen op de procedure die nog doorlopen moet worden om tot een besluit over een aanvraag omgevingsvergunning te komen.

Voor de goede orde wil ik hierbij benadrukken dat een ieder wettelijk in de gelegenheid is om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen en dat de gemeente verplicht is om elke aanvraag, zover voldaan wordt aan de indieningsvereisten, in behandeling te nemen. Een aanvraag die niet past in een bestemmingsplan moet worden beschouwd als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. De afweging of het college wel of niet medewerking aan een aanvraag wil verlenen kan dan ook pas plaats vinden nadat er een volledige aanvraag is ingediend. Het college kan niet bij voorbaat besluiten geen medewerking aan een bepaald initiatief te verlenen.

Maatschappelijk overleg

Bij complexere bouwinitiatieven adviseert het stadsdeel een initiatiefnemer altijd om de buurt (in een zo vroeg mogelijk stadium) te betrekken. Hier is zowel in 2013 als recent gehoor aan gegeven door de initiatiefnemer en dat stel ik op prijs. Wat we als overheid beogen bij het betrekken van de buurt bij de plannen/planvorming, is een dialoog tussen initiatiefnemer en belanghebbenden waarbij ruimte wordt gezocht waar verbetering mogelijk is.

Zoals ik uit uw brief lees, heeft de initiatiefnemer bij het eerdere initiatief tegenargumenten uit de buurt verzameld. Omdat dit plan niet verder is ontwikkeld, is niet bekend hoe deze zijn betrokken bij de verdere planontwikkeling. In het kader van het huidige initiatief is wederom een bijeenkomst georganiseerd met de buurt. Het is nu aan de initiatiefnemer om de uitkomsten van deze bijeenkomsten te betrekken bij de verdere vormgeving van het initiatief. De keuzes die de initiatiefnemer in dit kader maakt zien wij terug bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Zoals hierboven al gezegd toetsen wij bij de uiteindelijke besluitvorming op de aanvraag omgevingsvergunning op welke manier de gevolgen voor de omgeving bij de planvorming zijn betrokken en gewogen, en daarbij zal ook maatschappelijk overleg betrokken worden. Een inhoudelijk antwoord komt dus zeker, maar in de volgende fase.

Aanvullend op de formele procedures rondom de omgevingsvergunning zal ik in dit geval de initiatiefnemer vragen om voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning aan te geven op welke wijze de zorgen uit de buurt zijn betrokken bij het uiteindelijke plan. Dat is formeel geen indieningsvereiste bij een aanvraag omgevingsvergunning, maar gezien uw zorgen wil ik graag in een vroeg stadium helderheid over het gevolgde participatietraject.

Tot slot neem ik nog de gelegenheid te baat een misverstand uit de weg te ruimen. In uw beide brieven benoemt u dat met de vergunning uit 2012 voor een bedrijf in het rijksmonument Raam-plein 1 voorbij is gegaan aan de maatschappelijke bestemming op het pand. Zoals u wellicht weet was voorheen in het pand de rechtbank gevestigd (een kantoor). Voor deze functie (kantoor) is destijds, in 2003, medewerking verleend in de vorm van een vergunning die in afwijking van het bestemmingsplan Jordaan 1999 is verleend. Voortbordurend op de al verleende vergunning was het kantoor in 2012 niet in strijd. In het huidige bestemmingsplan Westelijke binnenstad is de functiewijziging uit 2003 geformaliseerd en heeft het pand de bestemming Gemengd - 2 (een bedrijfsbestemming waarbij wonen niet is toegestaan).

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en dat er geen sprake is van het niet horen of afwijzen van uw zorgen, maar dat deze op een ander moment in de planvorming zullen worden gewogen. Tevens deel ik u mee dat een afschrift van deze brief, ter kennisname aan de commissie Ruimtelijke Ordening en het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum zal worden gezonden.

Met vriendelijke groet,

...