

Bijlage: Stappenplan 'Afwijkend gebruik binnen de bestemming Maatschappelijk'

Werkinstructie van stadsdeel Centrum (gemeente Amsterdam)

Vastgesteld door het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum op 21 mei 2019

Stappenplan

Indien een pand met de bestemming Maatschappelijk vrijkomt en de eigenaar dient een verzoek in voor gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan, dan moeten eerst de hieronder genoemde stappen worden doorlopen voordat het dagelijks bestuur een besluit neemt of het door middel van een afwijkingsvergunning het afwijkende gebruik mogelijk wil maken.

1. Er komt een pand vrij met de bestemming Maatschappelijk;
2. De eigenaar (gemeente of particulier) doet een verzoek voor gebruik dat buiten de mogelijkheden van de planregels van het bestemmingsplan valt;
 - a. Het verzoek betreft niet een gebruik dat mogelijk onder welzijnsvoorzieningen, medische voorzieningen of sociaal-culturele voorzieningen valt (M+) of onder bijzondere woonvormen met een maatschappelijke relevantie (M wonen). In dat geval krijgt de eigenaar/initiatiefnemer te horen dat het dagelijks bestuur geen afwijkingsvergunning zal verlenen.
 - b. Indien het verzoek een gebruik betreft dat niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan valt, maar wellicht wel onder welzijnsvoorzieningen, medische voorzieningen of sociaal-culturele voorzieningen (M+) of onder bijzondere woonvormen met een maatschappelijke relevantie (M wonen), dan wordt het verzoek verder in behandeling genomen.
3. Alvorens het verzoek zoals bedoeld onder 2b in behandeling te nemen dient de eigenaar een verslag te overleggen waaruit blijkt welke inspanningen zijn verricht om een binnen de bestemming passend gebruik te vinden en waaruit blijkt waarom het de eigenaar niet lukt om binnen een termijn van negen maanden (vanaf het moment van aanvraag) een passende invulling te realiseren. Onderdeel hiervan kan zijn een weergave van onderhandelingen met een potentiële kandidaat die niet tot resultaat hebben geleid. Vast moet komen te staan dat in alle redelijkheid niet tot overeenstemming is gekomen;
4. Indien het initiatief een bijzondere *woonvorm met een maatschappelijke relevantie* (M wonen) betreft en het initiatief bovendien ligt in een bestemmingsplangebied waar het gebruik binnen de bestemming Maatschappelijk is beperkt tot onderwijs en kinderopvang (M -), dan dient de eigenaar een verslag te overleggen waaruit niet alleen blijkt welke inspanningen zijn verricht om een binnen de bestemming passend gebruik te vinden (M -), maar bovendien welke inspanningen zijn verricht om een invulling te vinden dat valt binnen de gebruiksmogelijkheden van welzijnsvoorzieningen, medische voorzieningen of sociaal-culturele voorzieningen (M +).

Uit het verslag moet blijken waarom het de eigenaar niet lukt om binnen een termijn van negen maanden vanaf het moment van aanvraag een passende partij te vinden of waarom in alle redelijkheid niet tot overeenstemming is gekomen met potentiële kandidaten;

5. Het dagelijks bestuur controleert (o.a. bij Onderwijs, Jeugd en Zorg (OJZ), de stadsloods en bij de potentiële kandidaten) of het verslag een juiste weergave is van de inspanningen die zijn verricht en de uitkomst daarvan;
6. Indien het dagelijks bestuur oordeelt dat de eigenaar in alle redelijkheid geen partij heeft gevonden of niet tot overeenstemming heeft kunnen komen, dan wordt het verzoek verder in behandeling genomen;
7. Als het een initiatief betreft in een bestemmingsplangebied waar het gebruik binnen de bestemming Maatschappelijk is beperkt tot onderwijs en kinderopvang (M -), dan wordt beoordeeld of het initiatief valt binnen de gebruiksmogelijkheden van welzijnsvoorzieningen, medische voorzieningen of sociaal-culturele voorzieningen (M +) of dat het initiatief *'een bijzondere woonvorm met een maatschappelijke relevantie'* betreft (M wonen);
8. Als het een initiatief betreft in een bestemmingsplangebied waar binnen de bestemming Maatschappelijk naast onderwijs en kinderopvang ook welzijnsvoorzieningen, medische voorzieningen of sociaal-culturele voorzieningen zijn toegestaan (M +), dan wordt beoordeeld of initiatief *'een bijzondere woonvorm met een maatschappelijke relevantie'* betreft (M wonen);
9. Nadat het dagelijks bestuur tot het oordeel is gekomen dat het voorgestelde gebruik binnen het door het dagelijks bestuur eveneens gewenste maatschappelijk gebruik valt, dan maakt het dagelijks bestuur de afweging of het initiatief op de voorgestelde locatie gewenst is. Daarbij worden de volgende aspecten betrokken:
 - Voorziet het initiatief in een behoefte.
 - Draagt het initiatief bij aan beleidsdoelstellingen of aan uitgangspunten van het coalitieakkoord;
 - Indien er sprake is van een woonvorm met een maatschappelijke relevantie is de vraag of het woningaanbod sociaal-economisch aansluit op de vraag (m.a.w. in hoeverre is het aanbod betaalbaar);
 - Zijn reeds vergelijkbare voorzieningen in de nabije omgeving aanwezig;
 - Wat is het mogelijk effect van het initiatief op het woon-en leefklimaat in de omgeving;
10. Indien het bestuur na afweging van de aspecten genoemd onder punt 9 tot het oordeel komt dat ze voor het afwijkende gebruik een omgevingsvergunning wil verlenen, dan wordt met de eigenaar / initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin onder andere staat:
 - dat alleen toestemming wordt verleend voor het specifiek omschreven initiatief;
 - dat de eigenaar/gebruiker na beëindiging van het gebruik het stadsdeel hiervan op de hoogte brengt;
 - dat het gebruik niet zonder toestemming van het stadsdeel aan een andere gebruiker kan worden overgedragen of dat het gebruik kan worden gewijzigd;
 - dat het pand de bestemming Maatschappelijk houdt, met als aanvulling dat onder de Omgevingswet het pand de toevoeging (M+) of (M wonen) krijgt zolang het initiatief in het pand gehuisvest is.

Toelichting:

Hieronder voorbeelden van gebruik dat onder de brede bestemming maatschappelijk (M+) mogelijk is. Het is onmogelijk om in het bestemmingsplan uitputtend aan te geven welk gebruik binnen de bestemming Maatschappelijk past. Om die reden wordt naast de opsomming van onmiskenbaar maatschappelijke voorzieningen bij de voorbeelden de zinsnede "en daarmee vergelijkbare voorzieningen" toegevoegd.

Voorbeelden van welzijnsvoorzieningen:

buurthuizen, wijkcentra *en daarmee vergelijkbare voorzieningen*

Voorbeelden van medische voorzieningen:

centrum voor gezondheidszorg, huisartsen *en daarmee vergelijkbare voorzieningen*

Voorbeelden van sociaal-culturele voorzieningen:

openbare bibliotheek, buurttheater, lokale media of media met een bijzondere doelgroep, levensbeschouwelijk instellingen *en daarmee vergelijkbare voorzieningen*

Voorbeelden van bijzondere woonvormen met een maatschappelijke relevantie:

Zorgwoningen voor dementerende ouderen, begeleid wonen concept voor kwetsbare jongeren

Voetnoot:

Het doorlopen van het stappenplan neemt enkele maanden in beslag. Dit proces kan niet doorlopen worden binnen de termijn van een reguliere procedure (8 + verlenging met 6 weken).

Zolang er geen antwoord is op de stappen uit het stappenplan zal de vergunning moeten worden geweigerd. Het stappenplan kan in principe alleen doorlopen kunnen worden als er een conceptaanvraag wordt gedaan.

Het is aannemelijk dat de eigenaar, dan wel een initiatiefnemer weet dat in een pand met de bestemming Maatschappelijk alleen de binnen het bestemmingsplan toegestane gebruik mogelijk is. Om die reden mag worden aangenomen dat een initiatiefnemer niet direct een formele aanvraag omgevingsvergunning indient, maar eerst een conceptaanvraag om het afwijkende gebruik te laten toetsen.

Momenteel wordt een voor alle stadsdelen uniforme werkwijze geïmplementeerd (de zogenoemde integrale tafel) voor het behandelen van aanvragen. Daarin is opgenomen dat een aanvrager eerst een concept aanvraag moet doen.