

Voordracht voor de Staf Centrum Gebied West van 08 juli 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)
Volkshuisvesting (43)
Agendapunt Bo

Onderwerp

Stand van zaken conceptaanvraag nieuwbouw hoek Raamplein-Raamstraat

Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen van de conclusie van het gesprek met de projectontwikkelaar
2. Kennis te nemen van het advies van de gemeenteadvocaat
3. In te stemmen met het voorbereiden van het ontwerpbesluit
4. In te stemmen met het voorgestelde vervolgproces

Onderbouwing beslispunten

Op 26 februari jl is in de staf het gesprek met de projectontwikkelaar over het woningprogramma voorbereid. In deze vergadering is ook afgesproken om juridisch advies bij de gemeenteadvocaat aan te vragen.

Gesprek met de ontwikkelaar

Op 29 februari 2024 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen het bestuur (portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening en portefeuillehouder Volkshuisvesting) en de ontwikkelaar. Vraag van het bestuur was: is de ontwikkelaar bereid, gezien het maatschappelijke belang, om (een deel van) het programma om te zetten naar middeldure huur? In het gesprek heeft de ontwikkelaar aangegeven om reden niet bereid te zijn om in deze fase van het proces het plan aan te passen.

Advies gemeente advocaat

Aan de gemeenteadvocaat is gevraagd hoe zwaar het vertrouwensbeginsel weegt, is de kans groot dat de initiatiefnemer zich daarop succesvol kan beroepen bij een weigering van de omgevingsvergunning? Six Advocaten heeft hier op 31 mei jl. als volgt op gereageerd (dit is een samenvatting van het advies, zie de bijlage voor het volledige advies):

O.i. weegt het vertrouwensbeginsel in dit concrete geval zwaar en zal de initiatiefnemer in geval van een weigering van de aanvraag zoals deze thans voorligt zich daar hoogstwaarschijnlijk succesvol op kunnen beroepen. Hierbij speelt onder andere mee dat er jegens initiatiefnemer niet alleen is geuit dat er bereidheid is mee te werken aan de realisatie van woningen, maar heeft het college zelf een actieve(re) rol gespeeld in de planvorming door sturing te geven o.b.v. eisen van goede ruimtelijke ordening. In aanvulling daarop merken wij op dat ook het zorgvuldigheidsbeginsel en evenredigheidsbeginsel o.i. een rol spelen in deze kwestie. De planvormingsfase is een fase waarin initiatiefnemers veel investeren (zowel in tijd als financieel). Overleg met het bevoegd gezag over het in te dienen plan kan, met name in geval van afwijkingen van het bestemmingsplan, essentieel zijn om tot een plan te komen dat zowel financieel rendabel is als (voor het college) ruimtelijk aanvaardbaar. Het door het college wijzigen van de eisen in een vergevorderd stadium of zelfs het laatste stadium, zonder zwaarwegende ruimtelijke redenen, kan onevenredig en onzorgvuldig zijn.

Ook is gevraagd of de omgevingsvergunning kan worden geweigerd op grond van het ontbreken van een middelduur huursegment en of het middenhuursegment kan worden afgedwongen in het kader van de uitgebreide procedure en de eis van een goede ruimtelijke onderbouw. In beide gevallen is het antwoord van Six Advocaten: nee dat is geen weigeringsgrond/niet afdwingbaar, omdat de toepasselijke regelgeving dat niet vergt.

Gezien het eerdere ambtelijke advies en het advies van Six advocaten stellen wij voor een ontwerpbesluit op te stellen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Dit ontwerpbesluit wordt vervolgens ter inzage gelegd en belanghebbenden kunnen binnen een termijn van 6 weken een zienswijze indienen (zie *Voorstel vervolprocedure over informeren stadsdeelcommissie en omwonenden over de voorgeschiedenis*).

Stand van zaken aanvraag omgevingsvergunning

Op dit moment is de ontwikkelaar nog altijd bezig met de ruimtelijke onderbouw. Inmiddels hebben wij er ook voldoende vertrouwen in dat dit tot een kwalitatief goed document leidt waarop de afwijking van het bestemmingsplan valt te onderbouwen.

Wij verwachten dat de ruimtelijke onderbouw pas na de zomer gereed is. Zodra het document gereed is wordt het ontwerpbesluit opgesteld en aan de staf voorgelegd met het verzoek het ontwerpbesluit vast te stellen en ter inzage te leggen voor zienswijzen.

Voorstel vervolproces

Om de stadsdeelcommissie en eventueel omwonenden te betrekken bij de voorgeschiedenis wordt voorgesteld om zodra het ontwerpbesluit ter inzage gaat een technische sessie te organiseren. Tijdens deze sessie kan het plan worden toegelicht en kan worden toegelicht hoe dit besluit tot stand is gekomen.

Hieronder een weergave van het vervolproces:

1. Ontwerpbesluit en anterieure overeenkomst in staf
2. Publicatie anterieure overeenkomst
3. Ter inzage leggen voor zienswijzen
4. Direct daarna technische sessie voor stadsdeelcommissie en bewoners met uitleg van de historie
5. Zienswijze periode van 6 weken
6. Na zienswijze periode bespreekpunt in stadsdeelcommissie, zodat commissie op basis van technische sessie en de zienswijzen tot een advies aan het db kan komen.
7. Stafbespreking om tot een besluit te komen.

Bevoegdheidsgrondslag

B.15 – Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning die in strijd met bestemmingsplan is

De bevoegdheid om te beslissen op aanvragen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan ligt bij B&W (o.g.v. de Wabo). Deze bevoegdheid is gemandateerd aan het dagelijks bestuur (zie Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022, onder B.15) en ambtelijk door gemandateerd aan o.a. de medewerkers VTH (zie onder B.15 van het Mandaatbesluit Centrum).

Volgende processtappen

Zie voorstel vervolproces

Advies, afstemming en participatie

Zie voorstel vervolproces

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-043429	01 2024.05.31 Bijlage 2 - MEMO beantwoording vragen 2nd opinion Amsterdam Raamplein SIX(564308.3) (1).pdf (pdf)
AD2024-043430	02 2024.05.31 Bijlage 1 - Memo beantwoording vragen 2nd opinion(565017.1).pdf (pdf)
AD2024-043401	Staf Centrum Gebied West Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl 5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e@amsterdam.nl, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl,
5.1, 2, e

Uitslag
