

Voordracht voor de Staf Noord Berends van 23 november 2020

Portefeuille

Grondzaken (31)

Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt

Bo

Onderwerp

Uitstel van de termijnen binnen de exclusiviteitsovereenkomst met Stichting Boven IJ inzake de moskee in Elzenhagen-Zuid

Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen van de voorgestelde wijzigingen van de termijnen binnen de exclusiviteitsovereenkomst met Stichting Boven IJ en de intentie dit ter besluitvorming aan Carolien Schippers voor te leggen.
 2. Kennis te nemen van de algemene voortgang van het ontwerp.
-

Onderbouwing beslispunten

Ad. 1: Kennis te nemen van de voorgestelde wijzigingen van de termijnen binnen de exclusiviteitsovereenkomst met Stichting Boven IJ en de intentie dit ter besluitvorming aan Carolien Schippers voor te leggen.

De Turks-Islamitische stichtingen Stisccan en Emir Sultan uit Amsterdam Noord zijn sinds 1999 met de Gemeente in gesprek over een locatie voor een nieuw te realiseren moskee met cultureel centrum. Uiteindelijk heeft dit ertoe geleid dat er in de plannen voor Elzenhagen Zuid een kavel is aangewezen voor een Moskee/Sociaal Cultureel Centrum van max. 3.000 m² bvo. Vervolgens is op 2 maart 2017 een intentieovereenkomst gesloten met Stichting Sociaal Cultureel Centrum Boven IJ (hierna "de Stichting") teneinde te komen tot een exclusiviteitsovereenkomst. Op 26 mei 2020 is uiteindelijk de exclusiviteitsovereenkomst door beide partijen ondertekend.

Exclusiviteitsovereenkomst

De exclusiviteitsovereenkomst geeft de Stichting het exclusieve recht tot ontwikkeling van de beoogde moskeekavel in Elzenhagen Zuid. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over omvang en functies van het programma, planning, financiën en samenwerking. De Stichting heeft na sluiting van de exclusiviteitsovereenkomst een exclusiviteitsvergoeding van € 5,1, 2, b - betaald. Het exclusiviteitsrecht is geldig tot uiterlijk 1 september 2021. Tot die tijd heeft de Stichting de gelegenheid om te komen tot acceptatie van de erfpachtaanbieding voor het perceel, echter de Stichting is pas gerechtigd deze erfpachtaanbieding te accepteren indien ze aan al haar verplichtingen uit de exclusiviteitsovereenkomst, zoals tijdig indienen van VO en DO, tijdig indienen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning en tijdig verkrijgen onherroepelijke omgevingsvergunning heeft voldaan. Indien dit niet lukt, vervalt het exclusiviteitsrecht van rechtswege en is de Gemeente vrij om te doen wat het wil met het perceel.

Naast de uiterlijke datum van 1 september 2021 zijn er in de exclusiviteitsovereenkomst een aantal verplichtingen (termijnen) opgenomen waar de Stichting aan moet voldoen om het exclusiviteitsrecht te behouden:

- het VO dient uiterlijk op 1 juli 2020 door de Gemeente te zijn ontvangen;
- het DO dient uiterlijk op 1 november 2020 door de Gemeente te zijn ontvangen.
- de Stichting zal uiterlijk 1 maart 2021 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend hebben
- de Stichting dient in ieder geval vóór de uitoefening van het Exclusiviteitsrecht over een onherroepelijke omgevingsvergunning te beschikken

5.1, 5

Voorstel wijziging termijnen binnen de exclusiviteitsovereenkomst

De Stichting heeft op 23 oktober jl. per brief aangegeven dat het niet kan voldoen aan haar verplichting om het DO uiterlijk 1 november 2020 bij de Gemeente aan te leveren en verzocht om de termijnen te wijzigen. Na enig overleg binnen het projectteam en met de Stichting zijn partijen uiteindelijk tot de volgende voorgestelde planning gekomen:

- Indiening VO+ eind december 2020
- Toetsing VO+ gereed week 4 2021
- Indiening DO week 12 2021 (8 weken na akkoord VO+)
- Toetsing DO gereed week 14 2021
- Indiening vergunning week 20 2021 (6 weken na akkoord DO)
- Vergunningverlening week 28 2021 (8 weken termijn)
- Vergunning onherroepelijk week 34 2021 (6 weken bezwaartermijn)

5.1, 5

5.1, 5

Dit betekent dat deze planning zeer krap is en het zal een uiterste inspanning van alle partijen vergen om deze te behalen. Om deze reden gaat het projectteam naast de toetsmomenten een aantal tussentijdse (ontwerp)overleggen inplannen met de Stichting om te monitoren of er voldoende voortgang is en het ontwerp zich goed ontwikkelt. Naar verwachting zullen de verschillende toetsen hierdoor ook beter verlopen omdat de Gemeente eerder en beter op de hoogte is van het ontwerp en de vraagstukken die spelen.

Positief advies projectteam

Er zijn een aantal redenen waarom het projectteam positief adviseert op de hier voorgestelde planning:

- De moskee is een sociaal culturele functie die zeer gewenst is en waar al zeer lang (sinds 1999) met de Stichting over gesproken wordt. Daarbij zijn er in de tussenliggende 20(!) jaar al veel moeilijke hobbels genomen, o.a. de vaststelling van het bestemmingsplan en het investeringsbesluit. Het zou zonde zijn dit traject nu, in het zicht van het einde, te laten stranden
- **5.2, 1**
- De voorgestelde planning komt voor het grootste deel uit de koker van de Stichting en zij hebben daarmee een goede doorkijk gegeven op naleving van de einddatum van het exclusiviteitsrecht. Samen met de aanvullende maatregelen om voortgang in het proces te houden en dit te monitoren denken wij dat dit de beste manier is om tot uiteindelijke uitoefening van het exclusiviteitsrecht te komen door de Stichting.

Ad. 2. Kennis te nemen van de voortgang van het ontwerp.

Stichting Boven IJ heeft tijdig een voorlopig ontwerp ingediend. Het ontwerp is getoetst door het projectteam van Elzenhagen Zuid en voorzien van een advies van supervisie en CRK. In grote lijnen is het VO in lijn met het Stedenbouwkundig Plan. Wel heeft de Moskee verzocht om mee te werken aan de uitbreiding van het maximaal aantal m2 bvo door het plein tussen de verschillende gebouwonderdelen te overkappen. Het is een afwijking van het bestemmingsplan maar kan middels de kruimelgevallenregeling binnen de reguliere procedure worden behandeld. Het projectteam en supervisie staat hier positief tegenover.

CRK is akkoord met de ruimtelijke opzet en vraagt in de uitwerking meer aandacht voor de detaillering.

Volgende processtappen

- Wijziging termijnen ter besluitvorming voorleggen aan Carolien Schippers
- Opstellen allonge op de exclusiviteitsovereenkomst
- Allonge ter ondertekening aanbieden aan Carolien Schippers
- Allonge ter ondertekening aanbieden aan de Stichting

Advies, afstemming en participatie

- G&O - akkoord
- R&D - akkoord

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-087641	Bijlage 1. VO Moskee Boven IJ Elzenhagen-Zuid (pdf)
AD2020-087631	Staf Noord Berends Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling, 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl, o6 5.1, 2, e

Uitslag
