



Gemeente Amsterdam - ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning - realiseren van een nieuwbouwcomplex met (appartementen)hotel, winkels op de begane grond en in de kelder inclusief een supermarkt en een café-restaurant op de begane grond en kelder - J.P. Heijestraat 66 t/m 74 en Borgerstraat 186 t/m 198, Amsterdam

× Gemeente
× Amsterdam
×

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West heeft het voornemen een omgevingsvergunning te weigeren, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, aanhef en onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan", op de locatie J.P. Heijestraat 66 t/m 74 en Borgerstraat 186 t/m 198 in Amsterdam.

Op grond van artikel 3.10 van de Wabo is op de procedure de uniforme openbare voorbereidingsprocedure Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 van toepassing. Dit wil zeggen dat het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken zes weken ter inzage liggen vanaf 18 juni 2020 bij het stadsloket van stadsdeel West, Bos en Lommerplein 250, 1055 EK in Amsterdam.

Zienswijzen

Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren brengen bij het dagelijks bestuur van stadsdeel West, Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam.

Voor het mondeling indienen van een zienswijze kan telefonisch een afspraak worden gemaakt met de heer B. Limmen via telefoonnummer 020-25 31116. Die afspraak moet dan wel worden gemaakt binnen de termijn waarin een zienswijze kan worden ingediend.

Bij het indienen van een zienswijze wordt verzocht het OLO-nummer (OLO 1357591) te vermelden.

De belanghebbende die tijdig over het ontwerpbesluit een zienswijze naar voren heeft gebracht, of de belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, kan tegen het definitieve besluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Amsterdam, 17 juni 2020

ONTWERP WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING EERSTE FASE

GEMEENTE AMSTERDAM

Burgemeester en wethouders

gezien de aanvraag omgevingsvergunning eerste fase, ingekomen op 25 juni 2014, om een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als

bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

besluit:



- de gevraagde omgevingsvergunning eerste fase voor het project 'het realiseren van een nieuwbouwcomplex met (appartementen)hotel van 55 kamers; winkels op de begane grond en in de kelder (totaal 1.050 m² vvo detailhandel, incl. (biologische) supermarkt van 500 m² vvo); en een café-restaurant op de begane grond en kelder (250 m² bvo horeca) op de locatie J.P. Heijestraat 66 t/m 74 en Borgerstraat 186 t/m 198 in Amsterdam' te weigeren.

Het besluit is gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

namens hen,

Stadsdeelvoorzitter van het dagelijks bestuur Stadsdeelsecretaris van stadsdeel West,

van Stadsdeel West, I. Overzier

F. Ulichki

Procedurele aspecten

Beroepsclausule

De belanghebbende bij dit besluit, die tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht of die aan kan tonen hier redelijkerwijs niet toe in staat te zijn geweest, kan op grond van artikel 7:1, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA in Den Haag. Het indienen van beroep schort de werking van dit besluit niet op.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

Vorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van deze beschikking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo, van toepassing. In § 3.3 van de Wabo in samenhang met

afdeling 3.4 van de Awb staan de diverse procedurevoorschriften uiteen gezet.

Ontvangst aanvraag

Wij hebben de aanvraag op 25 juni 2014 ontvangen.

Voorgeschiedenis

Op 22 juli 2015 is de omgevingsvergunning eerste fase verleend. Uiteindelijk heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit bij uitspraak van 22 januari 2020 vernietigd. Het college van burgemeester en wethouders dient een nieuw besluit te nemen op de oorspronkelijke aanvraag.

In werking treden



Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is

beslist. In het laatstgenoemde geval kan aanvrager de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Verklaring van geen bedenkingen

Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient de gemeenteraad te verklaren dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Uit het stelsel van de wet en totstandkoming daarvan volgt dat een verklaring van geen bedenkingen ook moet worden gevraagd in de situatie waarin burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat de vergunning niet moet worden verleend.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 170/353 d.d. 8 september 2010 besloten de volgende gevallen aan te wijzen als categorieën gevallen zoals bedoeld in artikel 6.5 derde lid van het Besluit omgevingsrecht, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist:

- aanvragen die niet in strijd zijn met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid (te weten: hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, reserveringen hoofdinfrastructuur, hoogbouwplannen en grootschalige reclamemasten) en;
- aanvragen die niet in strijd zijn met de kantoorstrategie van Amsterdam dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008 en;
- aanvragen die geen betrekking hebben op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2 eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer voor zover beoordeeld is dat er geen milieu-effectrapportage dient te worden opgesteld.

Het onderhavige plan valt binnen de aangewezen categorieën gevallen zoals hierboven genoemd. Er hoeft derhalve geen verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad te worden gevraagd.

Ter inzage legging weigering ontwerpbesluit

Volgens artikel 3:11 van de Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, zes weken ter inzage. Na voorafgaande kennisgeving middels publicatie op de

website www.amsterdam.nl/bekendmakingen en publicatie in de Staatscourant is het ontwerpbesluit met de relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd vanaf xxxxxx tot en met xxxxxx. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen gericht tegen dit voornemen naar voren worden gebracht.

Wij hebben binnen genoemd termijn x zienswijze ontvangen.

Zienswijze en reactie

Op xxxx hebben wij een zienswijze ontvangen van xxxxx.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Eerst volgt een samenvatting van de zienswijze, vervolgens onze reactie.

1. xxxxx
2. xxxxx

Reactie:

xxxxxxx

De zienswijze heeft wel/niet geleid tot een gewijzigd inzicht.

Activiteiten binnen de aanvraag omgevingsvergunning eerste fase

Het project bestaat uit de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo).



Voor deze activiteit is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Inhoudelijke beoordeling

Afwijken bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo)

Bestemmingsplan

Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan 'Oud West', gedeeltelijk herzien door het 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1'. Het project is gelegen op gronden die zijn aangewezen met de bestemmingen:

- 'Centrumdoeleinden' (artikel 3), met op het perceel J.P. Heijestraat nummer 68 de extra aanduiding 'hd' (horeca-dinken) en op het perceel J.P. Heijestraat nummer 74 en Borgerstraat 186 de extra aanduiding 'd' (detailhandel);
- 'Woongebied 1' (artikel 5), met op het perceel Borgerstraat nummer 188-190 de extra aanduiding 'he' (horeca-eten);
- 'Tuinen en Erven' (artikel 9) en;
- 'Verkeers- en Verblijfsdoeleinden' (artikel 13).

Het bouwplan is in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften, omdat hotelappartementen niet zijn toegestaan op de aan die gronden gegeven bestemmingen.

Daarnaast is onder andere detailhandel op de begane grond en in het souterrain niet toegestaan op de gronden met de bestemming 'Woongebied 1' en 'Tuinen & Erven'.

Het gebruik van de begane grond als supermarkt is niet toegestaan omdat de aanduiding 's' op de plankaart ontbreekt. Dit gebruik is tevens in strijd is met de bestemmingen 'Woongebied 1' en 'Tuinen en Erven'.

Voor de locatie is een nieuw bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld; 'Oud West 2018'. Het nieuwe bestemmingsplan is nog niet in werking getreden, aangezien er een voorlopige voorziening tegen het bestemmingsplan is ingediend. Hoewel het nieuwe bestemmingsplan nog geen rechtskracht heeft, is dit wel het toekomstige planologische regime.

In het nieuwe bestemmingsplan hebben de gronden waar het project is gelegen de bestemming 'Gemengd-1' gekregen. Ook in het nieuwe bestemmingsplan zijn de hotelappartementen niet toegestaan. Daarnaast is een supermarkt en horeca eveneens niet toegestaan.

Wij concluderen dat het project in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en ook met het vastgestelde, maar nog niet in werking getreden bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend met

gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op basis van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3° van de Wabo.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Motivering

Wij zijn niet bereid medewerking te verlenen aan het project.



Een onderdeel van de aanvraag eerste fase betreft namelijk het toevoegen van hotelappartementen. Om mee te kunnen werken aan een ruimtelijk planologische procedure dient een hotelinitiatief aan de voorwaarden te voldoen zoals deze zijn vastgelegd in de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I en Deel II. In onderhavig geval betreft het de toets aan Deel I.

Toets aan de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017

Per 1 januari 2017 is het overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam in werking getreden en dient elk hotelinitiatief aan dit beleid te worden getoetst.

Het algemene uitgangspunt van het overnachtingsbeleid is rem op groei en focus op kwaliteit.

Het gemeentelijk overnachtingsbeleid is van toepassing op overnachtingsvormen van 1 nacht tot en met 12 maanden en geldt ook voor hoteluitbreidingen en transformaties van gebouwen naar hotel.

Gebiedskaart

De locatie aan de J.P. Heijestraat 66 t/m 74 even en Borgerstraat 186 t/m 198 even is op de Gebiedskaart, die bij de uitwerking van het Overnachtingsbeleid, Deel I hoort, aangeduid als een nee-gebied. Dit betekent dat voor deze locatie een algehele hotelstop van kracht is en dat de gemeente geen medewerking zal verlenen aan het aanpassen/afwijken van een bestemmingsplan ten behoeve van een logiesfunctie.

Vanwege het feit dat het hotel in een nee-gebied ligt, is een verdere inhoudelijke toets aan de criteria uit het overnachtingsbeleid niet aan de orde.

Overgangsregeling (Notitie overnachtingsbeleid 2017 e.v. Deel II paragraaf 4.1)

De Notitie overnachtingsbeleid 2017 e.v. Deel II paragraaf 4.1 kent een overgangsregeling. Daarin zijn vijf lopende hotelinitiatieven aangemerkt als uitzonderingsgevallen. Het oude hotelbeleid is voor deze gevallen van toepassing verklaard. Het lopende hotelinitiatief Jan Pieter Heijestraat/Borgerstraat behoort niet tot deze vijf uitzonderingen en dient derhalve te worden getoetst aan het vigerende beleid.

Daarnaast is geen sprake van de drie overige situaties die in de Overgangsregeling zijn genoemd, te weten:

- *al een omgevingsvergunning voor dat initiatief is verleend en in een procedure in stand is gebleven*

Op 22 juli 2015 is de omgevingsvergunning door het stadsdeel verleend, maar deze is door de Raad van State op 22 januari 2020 vernietigd. De omgevingsvergunning is dus in een procedure (hoger beroep) niet in stand gebleven en deze overgangsregel is hiermee niet van toepassing.

- *of dat gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat het oude beleid zou worden toegepast dan wel dat medewerking zou blijven worden verleend, hierbij geldt wel de eis dat gedane toezeggingen moeten blijken uit schriftelijke bescheiden*

Er is door of namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam bij de initiatiefnemer geen gerechtvaardigd vertrouwen gewekt dat ofwel het oude beleid zou worden toegepast ofwel blijvend medewerking zou worden verleend aan het initiatief. Schriftelijke bescheiden waaruit dit blijkt zijn ook niet gevonden.

- *sprake is van een exceptioneel geval op grond waarvan toepassing van het nieuwe beleid leidt tot onbillijkheden van overwegende aard die nopen tot geheel of gedeeltelijke afwijking van het nieuwe beleid.*

Er zijn geen onbillijkheden van overwegende aard op grond waarvan moet worden afgeweken van het overnachtingsbeleid.

Conclusie

- In het huidige overnachtingsbeleid is deze locatie aangeduid als een nee-gebied. Dit betekent dat voor deze locatie een algehele hotelstop van kracht is en dat de gemeente geen medewerking verleent aan een hotelinitiatief dat strijdig is met het vigerende bestemmingsplan.
- De overgangsregeling uit de notitie overnachtingsbeleid 2017 e.v. Deel II paragraaf 4.1 is op dit hotelinitiatief niet van toepassing. Op lopende initiatieven is het huidige overnachtingsbeleid van toepassing.



Belangenafweging

Uit de hiervoor genoemde beleidsregel blijkt dat het belang bij een algehele hotelstop op deze locatie zwaarder weegt dan het bedrijfsmatige belang van aanvrager.

Eindconclusie

Alles overwegend is het initiatief in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij verlenen daarom geen medewerking aan de aanvraag eerste fase, omdat het project in strijd is met het overnachtingsbeleid 2017.

Wij concluderen dat er sprake is van een weigeringsgrond zoals bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3° van de Wabo. De gevraagde omgevingsvergunning kan gelet op de hiervoor genoemde inhoudelijke beoordeling niet worden verleend.