

Behoort bij ontwerpbesluit



Gemeente
Amsterdam
Centrum

BWT 1871021
Gemerkt A



Projectafwijking

Ruimtelijke Onderbouwing behorende bij ontwerp-omgevingsvergunning horecaontwikkeling Heineken Hoek, Leidseplein 19 en Kleine Gartmanplantsoen 1-3, Amsterdam

Gemeente Amsterdam



Projectafwijking

Ruimtelijke Onderbouwing behorende bij ontwerp-omgevingsvergunning horecaontwikkeling Heineken Hoek, Leidseplein 19 en Kleine Gartmanplantsoen 1-3, Amsterdam

Gemeente Amsterdam

| | |
|------------------|---------------------|
| Rapportnummer: | 211X08279.084437_4 |
| Datum: | Maart 2016 |
| Opdrachtgever: | Caransa Groep BV |
| Projectteam BRO: | Piet Zuidhof |
| Kaft: | Hollandse hoogte 14 |
| Trefwoorden: | - |

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| 1. INLEIDING | 3 |
| 1.1 Aanleiding en doelstelling ruimtelijke onderbouwing | 3 |
| 1.2 Ligging van het project | 3 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 4 |
| 1.4 Procedure Projectafwijking | 8 |
| | |
| 2. BELEIDSKADER | 9 |
| 2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) | 9 |
| 2.1 Provinciale Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie | 9 |
| 2.2 Gemeentelijk beleid | 9 |
| 2.3 Stadsdeelbeleid | 13 |
| 2.4 UNESCO Werelderfgoed en aanwijzing beschermd stadsgezicht | 19 |
| | |
| 3. HET PROJECT | 21 |
| 3.1 Beschrijving bestaande situatie | 21 |
| 3.2 Planbeschrijving | 25 |
| 3.3 Afwijkingen van het bestemmingsplan | 33 |
| | |
| 4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING | 37 |
| | |
| 5. OMGEVINGSASPECTEN | 45 |
| 5.1 Verkeer en parkeren | 46 |
| 5.2 Luchtkwaliteit | 48 |
| 5.3 Geluid | 49 |
| 5.4 Externe veiligheid | 50 |
| 5.5 Luchthavenindelingsbesluit | 51 |
| 5.6 Bodem en fundering | 52 |
| 5.7 Waterhuishouding | 55 |
| 5.8 Bedrijven en milieuzonering | 57 |
| 5.9 Archeologie | 58 |
| 5.10 Flora en fauna | 59 |
| 5.11 Duurzaamheid | 60 |
| 5.12 M.E.R. | 64 |

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| 6. UITVOERBAARHEID | 67 |
| 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 67 |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid | 67 |
| BIJLAGEN | 69 |
| Bijlage 1: historisch bodemonderzoek | 70 |
| Bijlage 2: geohydrologisch onderzoek | 71 |
| Bijlage 3: archiefonderzoek bodem | 72 |
| Bijlage 4: bemalingsadvies | 73 |
| Bijlage 5: bezonningsstudie | 74 |
| Bijlage 6: onderzoek flora en fauna | 75 |
| Bijlage 7: planschaderisicoanalyse | 76 |
| Bijlage 8: verkeersonderzoek | 77 |
| Bijlage 9: hoogbouweffectrapport | 78 |

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling ruimtelijke onderbouwing

Heineken N.V. en Caransa Groep B.V. hebben de wens om het bestaande pand aan Leidseplein 19 / Kleine Gartmanplantsoen 1-3 (verder: Heineken Hoek) te slopen en nieuw te ontwikkelen. Het doel is een kwalitatieve herpositionering van de Heineken Hoek te realiseren middels een uitgesproken en hoogwaardige architectuur. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op (nr. 1871021)

Het huidige pand is ongeveer 100 jaar oud en heeft veel verschillende, niet op elkaar aansluitende aanpassingen gehad voor de bestaande horecafunctie. Het huidige pand heeft nauwelijks architectonische waarde en de verdiepingen boven het café worden deels gebruikt voor opslag en zijn deels niet in gebruik. Op het pand staan grote reclame-uitingen. Het huidige pand is geen rijksmonument en of gemeentelijk monument, het is evenwel gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van Amsterdam én in de bufferzone van het UNESCO-werelderfgoed.

Het bestaande pand wordt gesloopt en op het vrijgekomen kavel wordt een nieuw gebouw opgericht met in de kelder, op de begane grond en op de eerste verdieping een horeca-voorziening. Op de begane grond en eerste verdieping (lobby) komt een entree voor het hotel. Op de bovenliggende verdiepingen zijn de hotelkamers gelegen. Het betreft de realisering van in totaal 36 hotelkamers. Het vestigen van een hotel is in afwijking van het geldende bestemmingsplan, evenals het bouwen met een afwijkende goot- en bouwhoogte. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de functie- en bebouwingwijziging.

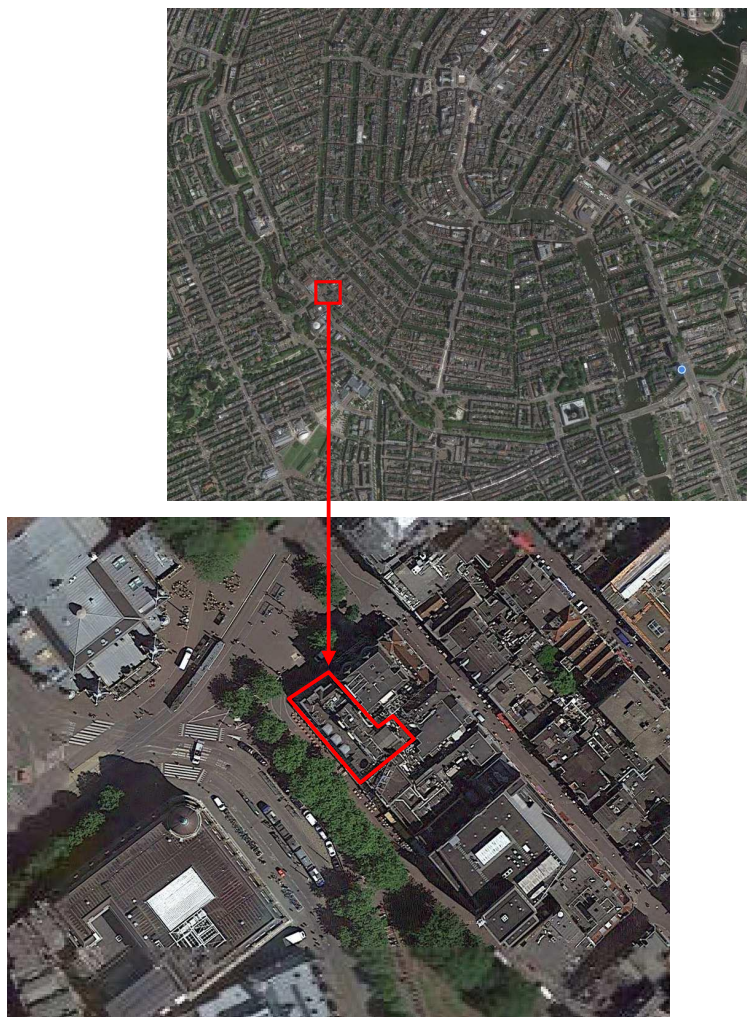
Het beoogde bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling te kunnen realiseren wordt een omgevingsvergunning voor afwijking van het vigerend bestemmingsplan aangevraagd. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt daarvoor de mogelijkheid. Op grond van dit artikel kan de omgevingsvergunning worden verleend voor het gebruiken en bouwen in afwijking van het bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende document voorziet in de goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging van het project

De gegevens van de locatie zijn hieronder weergegeven.

| Adres van de locatie | Kadastrale gegevens | Coördinaten |
|------------------------------------|---------------------|---------------|
| Leidseplein 19 1017PS | Amsterdam I I 8959 | 120682-486327 |
| Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 1017RP | Amsterdam I I 8959 | 120682-486327 |

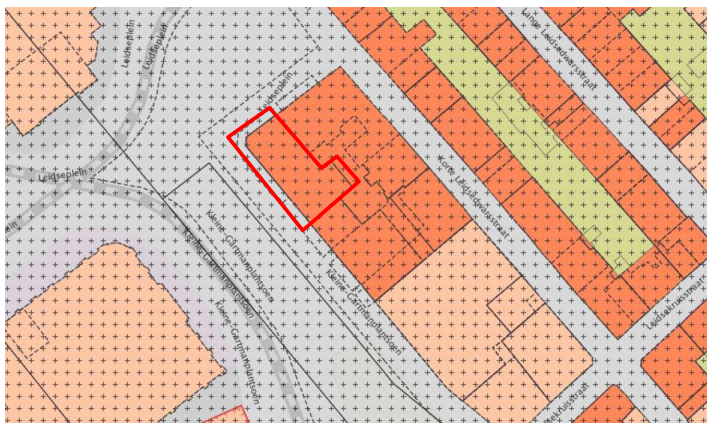
In bijgaande figuur is de locatie aangegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied (bron: Image © 2011 Aerodata International Surveys, © 2007 Google TM)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Zuidelijke Binnenstad'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 maart 2012 en het plan is onherroepelijk geworden op 9 januari 2013.



Figuur 2. Uitsnede vigerende verbeelding bestemmingsplan 'Zuidelijke Binnenstad'

Op de gronden van het plangebied rusten de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming Horeca-1, onder meer bestemd voor horeca 3 en 4, kantoren, wonen (niet op de eerste laag), voorzieningen en detailhandel;
- Enkelbestemming Verkeer, onder meer bestemd voor rijwegen, pleinen en groen. Ter plaatse van de aanduiding is een gebouwd terras toegestaan;
- Dubbelbestemming Waarde - archeologie 3, bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden 3 (hoge archeologische verwachting);
- Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie, bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden;

Tevens gelden diverse aanduidingen en maatvoeringseisen; deze worden in het navolgende aangegeven per bestemming.

Bestemming Horeca – 1 (artikel 21)

Artikel 21 lid 1 van het bestemmingsplan geeft de bestemmingsomschrijving. Daaruit blijkt dat onder de bestemming 'Horeca-1' een veelvoud aan functies en gebruik mogelijk zijn. Functies zoals kantoren, voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, galleries, detailhandel, voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en bedrijfswoningen/dienstwoningen, horeca 3 en 4 op alle verdiepingen, inpandige fietsenstallingen, openbare nutsvoorzieningen, tuinen en voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag zijn er toegestaan.

Gebruik voor horeca 5

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Horeca - 1' te wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan. Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

Bouwregels

Relevante bouwregels zijn als volgt:

1. Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw (21.2.3)
In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
 - a. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Horeca - 1' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
 - b. de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing voor zover deze dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, ingeval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – orde 1', 'specifieke bouwaanduiding – orde 2' of 'specifieke bouwaanduiding – orde 3', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake dient te zijn van behoud van de kapvorm.
 2. Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 3 (21.2.5)
 - a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
 - b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.
- Het dagelijks bestuur is bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van deze hoogten tot een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 11m. en 13m. (21.4.7)
3. Het is niet toegestaan om ondergrondse bouwlagen te creëren (21.2.7)
- Voor de bouw van een kelder tot een maximum van twee bouwlagen kan worden afgeweken, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam (21.4.2).
4. Dakbeëindiging (21.2.8)
 - a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.
 - b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.

- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan;
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:
 1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik neemt;
 2. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
 3. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;
 4. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst
 5. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

Bestemming Verkeer (artikel 29)

Binnen deze bestemming zijn toegestaan rijwegen, ongebouwde parkeervoorzieningen, straatmeubilair, fiets- en voetpaden, pleinen, speelvoorzieningen, groen, ondergrondse fietsenstalling inclusief ontsluitende hellingbanen, openbare nutsvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van aansluitingen op nutsvoorzieningen ten dienste van woonboten en voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

Het gebruik als ongebouwd terras van de tot 'Verkeer' bestemde gronden is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan. Gebouwde terrassen zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan (29.2.3):

- a. Uitsluitend daar waar op de verbeelding de aangeduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebouwd terras toegestaan' voorkomt zijn gebouwde terrassen toegestaan.
- b. Bestaande gebouwde terrassen mogen geheel worden vernieuwd maar niet worden vergroot.
- c. De goothoogte van een gebouwd terras bedraagt maximaal 3 meter, met dien verstande dat niet hoger mag worden gebouwd dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de aangrenzende horecavestiging.

Er gelden enkele dubbelbestemmingen binnen de projectlocatie. Deze bestemmingen zijn primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (artikel 32)

Deze dubbelbestemming heeft als doel archeologische waarden te beschermen en veilig te stellen. Indien er bodemverstorende activiteiten plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld moet een archeologisch rapport worden overlegd. Het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de uitvoering van werkzaamheden.

Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie (artikel 36)

Met deze dubbelbestemming wordt het behoud, herstel en versterking van de met het stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden beschermd. Dit betekent dat slopen alleen mag met een omgevingsvergunning en een aantal voorwaarden.

Het dagelijks bestuur neemt bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning inzake sloop van een orde 3-pand in een beschermd stadsgezicht het volgende in acht (36.3):

- a. Bouwwerken die met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' op de verbeelding zijn aangegeven zijn bouwwerken van vóór 1970, die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. In geval van een aanvraag tot sloop van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens het dagelijks bestuur een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Uitgangspunt is behoud. De vergunning tot sloop wordt slecht verleend indien uit de toets en de verkenning naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.

1.4 Procedure Projectafwijking

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad'. Een hotel past niet binnen de bestemming 'Horeca-1'. Het voorgenomen bouwplan past evenmin binnen de bouwvoorschriften van onderhavige bestemming. Met betrekking tot archeologie is sprake van strijdigheid omdat de grenswaarden worden overschreden. Ten aanzien van cultuurhistorie geldt dat de locatie bestemd is voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden. Er is in onderhavig geval sprake van sloop/nieuwbouw.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, lid 2, van de Wabo, dient beoordeeld te worden of vergunningverlening onder toepassing van artikel 2.12 van de Wabo mogelijk is. Omdat in dit geval wordt afgeweken van het bestemmingsplan, geen gebruik kan worden gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid en de ontwikkeling niet past binnen de 'Planologische kruimellijst' zoals deze in het Besluit omgevingsrecht (artikel 4 van Bijlage II) is opgenomen, kan medewerking alleen worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt getoetst aan een goede ruimtelijke ordening; onderhavige goede ruimtelijke onderbouwing biedt hiervoor de motivatie.

2. Beleidskader

2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Bij de inwerkingtreding zijn de Nota Ruimte (27 februari 2006) en de realisatieparagraaf over de realisatie van het nationaal ruimtelijk beleid komen te vervallen. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van belangen vooraf. Dit nieuwe beleid heeft geen consequenties voor dit plan.

2.1 Provinciale Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Structuurvisie in combinatie met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. Er is gekozen voor drie hoofdbelangen:

- klimaatbestendigheid;
- duurzaam ruimtegebruik;
- ruimtelijke kwaliteit.

De structuurvisie legt het zwaartepunt op de huidige kracht van Noord-Holland: een sterke internationale concurrentiepositie en veel afwisselende, prachtige landschappen. Dit betekent versterking van de metropoolregio Amsterdam. De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die spelen en/of gevolgen hebben op regionale en bovenregionale schaal.

Ook is een Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld waarin regels zijn opgenomen voor de doorwerking van provinciale belangen in het gemeentelijk beleid. Onderhavige aanvraag is een invulling van de duurzaamheidsambitie van Noord-Holland en is sluit aan bij het belang van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zodat de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam

De structuurvisie "Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam" is op 17 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. In deze Structuurvisie zijn de keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie opgenomen dat Amsterdam zich verder dient te

ontwikkelen als kernstad binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool. Deze ambitie wordt uitgewerkt in verschillende doelstellingen, onder meer om de bestaande stad intensiever te gebruiken en het mengen van functies door transformatie te stimuleren.

Het centrum van Amsterdam vormt het kerngebied voor de gehele Metropoolregio, wat zal leiden tot een verdere stijging van het aantal bezoekers. Het centrum dient versterkt te worden als het kloppend hart van de metropool. Nieuwe projecten bestaan vooral uit investeringen in de publieke ruimte en infrastructuur waarmee het centrumkarakter wordt versterkt en het centrumgebied wordt vergroot zodat er sprake kan zijn van meer spreiding van de bezoekers. Er wordt op termijn een hoogwaardig milieu van wonen, werken en verblijf geschapen door zowel het verbeteren van de openbare ruimte, de straten en de pleinen, als het stimuleren van nieuwe branches en het verminderen van criminogene functies en actoren.

Het is van belang om voldoende ruimte voor economische functies in de stad te houden. De kracht van de Amsterdamse economie is namelijk haar diversiteit. Dit dient te worden gekoesterd en verder te worden versterkt. De Amsterdamse economie wordt gekenmerkt door een sterke combinatie van zeven kansrijke economische sectoren of clusters. Dit zijn ict, creatieve industrie, financiële- en zakelijke dienstverlening, life-sciences, handel en logistiek, toerisme en congressen en voedsel, vis en bloemen. Al deze clusters zijn voor de economische ontwikkeling van Amsterdam van groot belang. Voor onderhavig project is met name *toerisme en congressen* (de diverse horeca-functies) van belang.

De metropoolregio als geheel en Amsterdam in het bijzonder heeft een grote aantrekkingskracht op toeristen, zowel recreatief als zakelijk toerisme. De voorwaarde voor een verdere ontwikkeling van de toeristische sector in de komende decennia is ruimtelijke spreiding van het toerisme. Zowel vanuit de binnenstad naar de stadsdelen als vanuit de stad Amsterdam naar de regio. Deze ruimtelijke spreiding wordt gerealiseerd door te investeren in onder meer verblijfsaccommodaties. Hierbij geldt dat de gemeente het ingezette hotelbeleid 2007-2010 zal voortzetten. Dat betekent de realisatie van tenminste 15.000 extra kamers in de metropoolregio, waarvan in ieder geval 9.000 in Amsterdam. Dit gegeven vormt tevens de basis voor de hierna opgestelde 'Regionale hotelstrategie 2016-2022' (zie hierna voor de beschrijving).

De focus zal met name moeten liggen op spreiding van de hotels buiten de bekende hotelgebieden. Voor de lokalisering van hotels heeft de gemeente hotelbeleid vastgesteld. De gemeentelijke nota's 'Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015' (delen beleidskader en beleidsregels) en de daaropvolgende nota 'Grenzen aan het Hotelbeleid, aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015' worden hierna beschreven.

De metropoolregio is gebaat bij een sterke sociaal-ruimtelijke infrastructuur van voorzieningen en openbare ruimten. Doel is om betekenisvolle en kwalitatief hoogwaardig ingerichte plekken ruimtelijk en programmatisch zo te ontwikkelen dat ze de samenhang van de verschillende netwerken versterken. Het stimuleren van ontmoeting en betrokkenheid is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Plekken waar interactie kan plaatsvinden, moeten goed bereikbaar zijn voor een diverse groep gebruikers. Op het gebied van fysieke bereikbaarheid moeten functies die zich op cruciale plaatsen in het stedelijk netwerk bevinden zich als het ware 'open keren' naar de openbare ruimte. Deze functies hebben een duidelijke identiteit en nodigen uit tot interactie.

Hoogbouw in Amsterdam

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt onder andere het beleid van de gemeente Amsterdam ten aanzien van hoogbouw op hoofdlijnen beschreven. B&W gaf Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) en de Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) opdracht om gezamenlijk een nota over hoogbouw op te stellen waarin het beleid uit de structuurvisie ten aanzien van hoogbouw apart wordt toegelicht en aangevuld met adviezen voor de inpassing van hoogbouw in de stad.

Zolang een hoogbouwplan niet afwijkt van het toetsingskader is geen advies nodig. Alleen wanneer van het toetsingskader wordt afgeweken dient door het betreffende stadsdeel een onderdeel van de Hoogbouweffectrapportage (HER), de zogenaamde landschappelijke inpassing, te worden opgesteld.

Op basis van de rapportage over de landschappelijke inpassing zullen de Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) en Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) het hoogbouwinitiatief toetsen en advies uitbrengen aan B&W. Mocht DRO/BMA hierop negatief adviseren, dan is B&W bevoegd om het betreffende Stadsdeel te verzoeken het bestemmingsplan of projectbesluit waarin het hoogbouwinitiatief is opgenomen conform het advies aan te passen. In deel 3 Instrumentarium van de Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt deze procedure beschreven.

In bepaalde gevallen is het opstellen van een HER, met tenminste een onderzoek naar de impact op het stedelijk landschap, verplicht. Dat doet zich voor in situaties waarin terughoudendheid met hoogbouw wordt beoogd. In deze situaties wil het college van B&W kunnen beoordelen wat de effecten zijn op gebieden die om verschillende redenen van grote waarde voor de stad worden geacht.

Een rapportage over landschappelijke effecten is verplicht gesteld bij:

1. Middelhoogbouwinitiatieven vanaf 22,5 meter of 25% hoger dan hun directe omgeving in het UNESCO-gebied
2. Hoogbouwinitiatieven hoger dan 30 meter of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving binnen de op de hoogbouwkaart aangegeven 2 km-zone rondom het UNESCO-gebied. In deze zone geldt de zichtbaarheid van hoogbouw vanuit het UNESCO-gebied van de Rembrandttoren op 2 kilometer afstand van dat gebied als bovengrens voor de toelaatbare hoogte
3. Hoogbouwinitiatieven vanaf 30 meter buiten die zone, maar binnen één van de hierboven genoemde 'gebieden van bijzondere waarden'
4. Hoogbouwinitiatieven vanaf 30 meter in de randen van de groene scheggen
5. Hoogbouwinitiatieven vanaf 40 meter in het Buiten-IJ
6. Hoogbouwinitiatieven vanaf 60 meter elders, met uitzondering van de stimuleringsgebieden (op de hoogbouwkaart paars aangeduid).

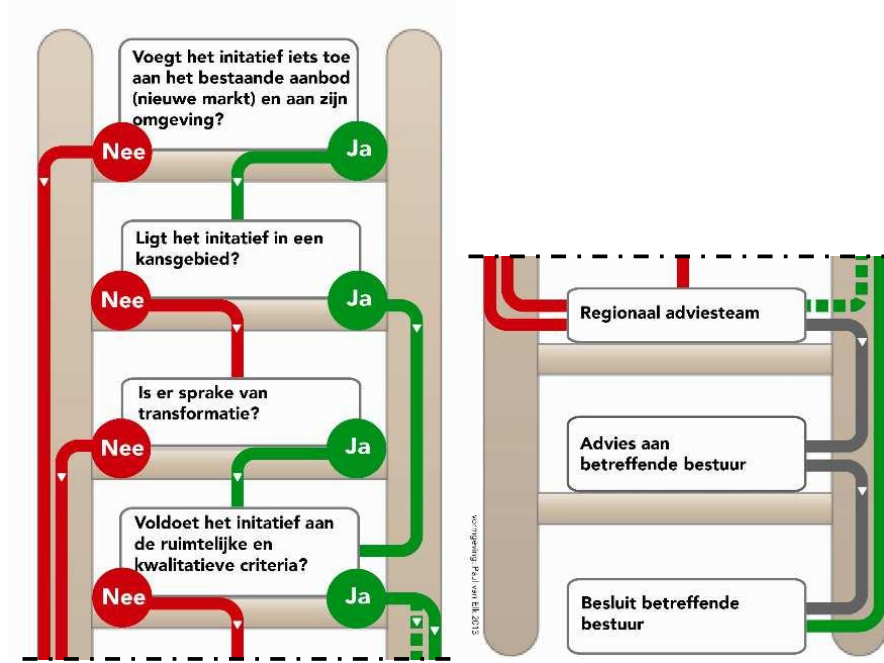
Het plan heeft een bouwhoogte van 22,92 m. en ligt binnen het UNESCO-gebied, en valt daarmee binnen de eerste categorie.

Regionale Hotelstrategie 2016-2022

Op 27 november 2013 heeft de gemeenteraad de nota 'Regionale Hotelstrategie 2016 - 2022' vastgesteld. Deze nota komt voort uit de sterke toename van hotels in de afgelopen jaren, de zorg die daarover is geuit door bestaande hoteliers en het willen voorkomen van een eventueel overaanbod van hotels. Het doel is om het economisch, toeristisch en ruimtelijk beleid met betrekking tot hotels regiobreed te verbinden. Uit analyse van de hotelmarkt blijkt dat de groei van de hotelmarkt in de regio de komende jaren doorzet, met name in de gemeente Amsterdam en Haarlemmermeer. In deze

gemeenten is momenteel al voldoende planologische ruimte om de berekende marktruimte tot 2020 te faciliteren. Het stimuleren van extra hotelkamers zal daarom worden losgelaten, in plaats daarvan wordt (regionaal) ingezet op hotelontwikkelingen die zorgen voor een optimale en duurzame waardedoelvoeging. Daarbij geldt het credo 'het juiste hotel op de juiste plek', zodat een discrepantie tussen vraag en aanbod wordt voorkomen. Voor toetsing wordt gebruikt gemaakt van een hotelladder en kansenkaart.

De hotelladder (naar het voorbeeld van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) is bedoeld als instrument om hotelinitiatieven te toetsen. Het kan door marktpartijen



Figuur 3. Hotelladder

gebruikt worden voor het opstellen van hun eigen plannen en door de gemeente als instrument om deze initiatieven zowel ruimtelijk als kwalitatief te toetsen.

De hotelladder is afgebeeld in figuur 3. In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op het hotel in de Heineken Hoek en de toegevoegde waarde die dit hotel heeft voor de omgeving, het hotelaanbod en de stad. Het centrum van Amsterdam is op de kansenkaart niet aangewezen als kansengebied. Er is sprake van sloop/nieuwbouw, waarmee de bestaande situatie wordt getransformeerd. Onder 'Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015' en het hoofdstuk 'Ruimtelijke onderbouwing' wordt de inhoudelijke toets aan de hotelladder beschreven. Om dubbelingen te voorkomen wordt naar die teksten verwezen. Geconcludeerd wordt dat de hotelladder positief wordt doorlopen.

Schoonheid van Amsterdam

De gemeentelijke welstandsnota heet 'Schoonheid van Amsterdam' en is vastgesteld op 4 juli 2013. In deze nota wordt het welstandsbeleid beschreven voor de stad. In zijn algemeenheid is het beleid gericht op behoud van een gevarieerd stadsbeeld zonder verrommeling. Waar mogelijk is versterking wenselijk van de architectonische kwaliteit van de individuele panden met aandacht voor de rol van het gebouw in de stedelijke

structuur. Bij de advisering is er onder meer aandacht voor het behoud van de hoofdorïëntatie van de bebouwing en het historische karakter.

Wijzigingen aan een bestaand gebouw worden beoordeeld aan de hand van de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen en de criteria voor orde 1 panden. In het centrum van Amsterdam vormen stedenbouwkundige structuur, bebouwing en publieke ruimten samen één van de mooiste, grootste en best bewaarde historische binnensteden van Europa. De binnenstad is van zeer grote cultuurhistorische waarde en daarom aangewezen als beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet. De zeventiende-eeuwse grachtengordel, als onderdeel van de binnenstad/het centrum, was op 1 augustus 2010 zelfs geplaatst op de werelderfgoedlijst van UNESCO (zie hierna). Zowel het ruimtelijk beleid als het welstandsbeleid zijn gericht op de instandhouding van de aanwezige waarden. In de context van het beschermd gezicht passen omzichtigheid en terughoudendheid. Bouwinitiatieven moeten zich voegen naar de bestaande, historisch gegroeide structuur en architectuur van de binnenstad en mogen die niet verstoren. Dit houdt ook in dat het beleid aanstuurt op behoud, herstel en restauratie.

2.3 Stadsdeelbeleid

Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 en Grenzen aan het Hotelbeleid

Op 27 maart 2012 is door de stadsdeelraad van stadsdeel Centrum de nota 'Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015, deel I: beleidskader' vastgesteld. Ook heeft de deelraad destijds ingestemd met de inhoud van de (toen nog) door het dagelijks bestuur vast te stellen conceptnota 'Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015, deel II: beleidsregels'. Het dagelijks bestuur heeft vervolgens op 10 april 2012 de nota 'Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015, deel II: beleidsregels' vastgesteld. Op 20 april 2012 is het nieuwe hotelbeleid in werking getreden. Op 19 november 2013 heeft het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum de notitie 'Grenzen aan het Hotelbeleid, aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015' vastgesteld. Hiermee is het uitvoeringsbeleid op drie punten aangescherpt, namelijk 1) dat geen medewerking aan nieuwe hotelinitiatieven wordt gegeven (met enkele uitzonderingen, waaronder het project Heineken Hoek), 2) dat het begrip 'uniek hotelconcept' wordt gepreciseerd en 3) dat de beperking van de medewerking aan nieuwe initiatieven voor tophotels in het stadsdeel Centrum tot één is beperkt, namelijk de ontwikkeling van het voormalige Paleis van Justitie aan de Prinsengracht.

In het Hotelbeleid zijn de kaders en voorwaarden vastgelegd waarbinnen hotelontwikkelingen binnen stadsdeel Centrum in de periode 2012-2015 plaats kan vinden. Het Hotelbeleid Binnenstad gaat vooral over het vinden van de juiste balans. De twee belangrijkste uitgangspunten zijn 1) spreiding van hotelontwikkeling en 2) het behouden van de woonfunctie. Hotelontwikkeling wordt enkel nog toegestaan in gebieden waar hotelontwikkeling kan bijdragen aan de functiemenging en/of hotelontwikkeling de spreiding van het toerisme naar andere stadsdelen bevordert. Het dagelijks bestuur zal alleen gebruik maken van zijn bevoegdheid om bij omgevingsvergunning van een bestemmingsplan af te wijken als het gaat om een hotelinitiatief in de gebieden die in de betreffende paragraaf 4.2 worden genoemd:

- Plantage Middenlaan
- Sarphatistraat
- Eilandenboulevard
- Czaar Peterstraat
- Weesperstraat/plein

- Oostenburgereiland (het voormalige Storkterrein)
- Waterlooplein en omgeving
- Valkenburgerstraat
- Rapenburg
- Prins Hendrikkade (vanaf de Oude Schans t/m het Kattenburgerplein)
- Panden Haarlemmerplein 2 en 48
- Oostzijde Vijzelstraat (vanaf Herengracht)
- Vijzelgracht & Nieuwe Vijzelstraat
- Rozengracht.

Daarnaast is sprake van uitzonderingen; een daarvan is het Leidseplein e.o.. Het Rembrandtplein, Thorbeckeplein en Leidseplein en omgeving zijn aangemerkt als uitgaanspleinen. In deze gebieden is geen sprake van een menging van de functies wonen, werken en recreëren. Het primaat ligt in deze gebieden op recreëren (horeca en cultuur). In mindere mate zijn er andere werkfuncties aanwezig en slechts heel beperkt wordt er nog gewoond. Vanwege de grootstedelijke en regionale functie van deze gebieden als uitgaanscentra wordt het niet als een probleem gezien dat het primaat op recreëren ligt, mits het aanbod divers en van goede kwaliteit is, de subjectieve en objectieve veiligheid niet in het geding is en er geen monofunctionaliteit door hotelontwikkeling ontstaat. Nieuwe hotelontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan de diversiteit van het hotelaanbod in deze gebieden. Het dagelijks bestuur wil voorkomen dat er hotels bijkomen die gericht zijn op een doelgroep die voor drank en drugsgebruik naar Amsterdam komt en die veel overlast veroorzaakt.

Het dagelijks bestuur zal in beginsel niet meewerken aan hotelontwikkeling in deze gebieden. Alleen voor hotelinitiatieven die naast de algemene beleidsregels (zie hierna onder Algemene beleidsregels) ook voldoen aan de aanvullende voorwaarden (zie eveneens hierna onder Regels uitzonderingen spreidingsbeleid), kan het dagelijks bestuur gebruik maken van zijn bevoegdheid om bij omgevingsvergunning van een bestemmingsplan af te wijken. Deze aanvullende voorwaarden zijn:

Algemene beleidsregels

Hierna zijn de beleidsregels aangegeven waaraan alle hotelinitiatieven in de binnenstad moeten voldoen, voordat het dagelijks bestuur in kan stemmen met uitbreiding van een bestaand hotel dan wel vestiging van een nieuw hotel. Het projectgebied ligt in het 'overige gebied' waar alleen in uitzonderlijke gevallen hotelontwikkelingen mogelijk zijn.

a. Functiemenging

Externe functiemenging: de externe functiemenging gaat over de balans tussen wonen, werken (o.a. kantoren, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening) en recreëren (café's, restaurants, hotels, musea, culturele instellingen). Een goede balans tussen deze functies maakt buurten aantrekkelijk, leefbaar en economisch krachtig. Wat een goede balans is, is sterk locatiegebonden. De balans is niet in concrete aantallen te benoemen en is niet voor elke straat gelijk. De balans is afhankelijk van het karakter van de straat en het bouwblok: in straten met doorgaand verkeer is een groter aandeel werken en recreëren mogelijk en wenselijk dan in rustige en smalle woonstraten. Juist de afwisseling tussen drukke straten en rustige zijstraten maakt buurten aantrekkelijk.

Uitgangspunt is dat het hotelinitiatief de balans van functies op de beoogde locatie niet mag verslechteren. Bij de beoordeling van dit criterium wordt niet enkel gekeken naar het aantal bestaande hotels in de omgeving van de beoogde locatie maar naar het totale aantal horecafuncties (waaronder hotels, restaurants, café's, zalenverhuur, dancings,

snackbars, culturele horeca, additionele horeca, etcetera) in de omgeving van de beoogde locatie. Een uitzondering op de regel voor externe functiemenging wordt gemaakt voor de uitgaanspleinen (Rembrandt & Thorbeckeplein en Leidseplein & omgeving en voor hotelontwikkelingen in het postcodegebied 1012.

Het dagelijks bestuur wil bij panden die 1.000 m² brutovloeroppervlak of groter zijn de interne functiemenging bevorderen ter verbetering van de uitstraling naar de straat door middel van een publiekstoegankelijke functie. Met de keuze dit alleen toe te staan voor grotere hotels (1.000 m² en groter) wil het dagelijks bestuur waarborgen dat de zelfstandige horeca een ondergeschikte functie aan het hotel blijft. Hotels van 1.000 m² of meer komen in aanmerking voor zelfstandige horeca 3 (bar, café e.d.) en 4 (lunchroom, restaurant e.d.), met een maximale maat van 150 m² of voor hotels die groter zijn dan 1.500 m² maximaal 10% van het berekende brutovloeroppervlak.

b. Woon- en leefklimaat

Een hotelinitiatief mag niet leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij over alle aspecten die (onevenredige) overlast kunnen veroorzaken, zoals geluidsoverlast, grote aantallen bezoekers, veel verkeer (bijvoorbeeld door laden en lossen), veel geparkeerde auto's, fietsen of taxi's, zwervuul, etc. Bij de beoordeling van dit criterium wordt gekeken naar de grootte van het hotel, de grootte van het bouwblok, de breedte en het gebruik van de straat (bijvoorbeeld verkeersradiaal of smalle straat met overwegend woningen), de ontsluiting van het gebied en de druk die functies in de omliggende panden leggen op het woon- en leefmilieu.

c. Kwaliteitsimpuls

Een hotelinitiatief dient een (aantoonbare) kwaliteitsimpuls op te leveren voor de kwaliteit van het pand en/of de omgeving en/of het totale hotelaanbod in Amsterdam. Het gaat hierbij om maatwerk, afhankelijk van de kenmerken van het beoogde pand en de omgeving. Het kan daarbij o.a. gaan om een kwalitatief hoogwaardig hotelconcept, het verbeteren van de bouwkundige staat van het pand, het zoveel mogelijk verwijderen van de technische installaties van het dakvlak, het verbeteren van de plinten/of het straatbeeld door de uitstraling naar de straat te verbeteren en het verbeteren van de sociale veiligheid.

d. Verkeersaantrekkende werking, verkeersveiligheid en gebruik van de openbare ruimte

Een hotelinitiatief mag geen overmatig verkeersaantrekkende werking hebben, de verkeersveiligheid niet verslechteren en geen ontoelaatbare druk op de openbare ruimte leggen. Bij de toetsing wordt gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die het initiatief per modaliteit genereert. Ook wordt gekeken of verkeer op een veilige wijze wordt afgewikkeld in relatie tot het overige verkeer. Alle initiatieven dienen een passage te bevatten waarin wordt ingegaan op de invloed die het initiatief heeft op de verkeersveiligheid van de beoogde locatie en op het gebruik van de openbare ruimte. De initiatiefnemer dient aan te geven welk beslag het hotel zal leggen op de openbare ruimte met betrekking tot bijvoorbeeld taxistandplaatsen, parkeerplaatsen voor personeel en gasten van zowel auto als fiets, touringcars, bevoorrading en afvoer van goederen/vuilnis/linnen etc. De initiatiefnemer dient hierbij de relatie aan te geven met de overige gebruikers van de openbare ruimte op de beoogde locatie. Bij de beoordeling zal het beslag op de openbare ruimte van het initiatief worden afgezet tegen het beslag dat de huidige functie op de openbare ruimte legt. Initiatiefnemers dienen de parkeerbehoefte voor zowel auto als fiets in pandig op te lossen, tenzij zij kunnen aantonen dat dit in pandig niet is op te lossen.

e. Beschermen woonfunctie

Per initiatief mogen, indien aan de orde, slechts enkele woningen verloren gaan. Het aantal te onttrekken woningen/woonoppervlakte dient in redelijke verhouding te staan tot het aantal te realiseren hotelkamers (*aan deze beleidsregel wordt inmiddels niet meer getoetst*).

f. Parcellering & architectonische kwaliteit

Een hotelinitiatief mag de parcellering en architectonische kwaliteit van de bebouwing en het perceel niet aantasten. De binnenstad van Amsterdam is aangewezen als beschermd stadsgezicht (zie verderop). De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht maakt dat in bestemmingsplannen regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de historische ruimtelijke structuur en de historisch waardevolle bebouwing. De waardering is opgenomen op de 'Waarderingskaarten beschermd stadsgezicht' die deel uitmaken van de bestemmingsplannen. Het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een hotel mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsbeeld in onevenredige mate wordt aangetast/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en/of aan de stedenbouwkundige structuur in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Grootschalige hotelontwikkeling is alleen mogelijk in grote panden of (in het verleden) samengevoegde panden.

Regels uitzonderingen spreidingsbeleid

Uitsluitend voor hotelinitiatieven in de gebieden die naast de algemene beleidsregels ook voldoen aan de hieronder genoemde aanvullende voorwaarden, kan het dagelijks bestuur gebruik maken van zijn bevoegdheid om bij omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken:

- a. het initiatief is kwalitatief hoogwaardig en/of betekent een opwaardering van bestaande kwalitatief slechte hotels;
- b. het initiatief levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van de pleinen;
- c. de veiligheid op de uitgaanspleinen wordt niet verslechterd;
- d. er ontstaat geen overmaat aan hotelontwikkeling in één bouwblok of in één straat waardoor de leefbaarheid op die locatie dreigt te worden aangetast of er monofunctionaliteit ontstaat;
- e. het initiatief verbetert de diversiteit van het bestaande hotelaanbod in deze gebieden. Hierbij gaat het om het bedrijfsconcept, het aantal sterren van de Nederlandse Hotel Classificatie (NHC) en/of de doelgroep. De hotelloods van de gemeente Amsterdam zal hierbij om advies worden gevraagd.

In het hoofdstuk 'Ruimtelijke onderbouwing' wordt op voorgaande punten uitgebreid ingegaan.

Beleidsplan Binnenstad

De binnenstad is door de eeuwen heen het centrum geweest van economische activiteiten. Het feit dat er ongeveer evenveel mensen in de binnenstad wonen als er werken, is uniek en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam. In 1993 is het beleid voor de binnenstad uiteengezet in het Beleidsplan Binnenstad. De belangrijkste hoofddoelstelling is toen geformuleerd als:

- het versterken van de centrumpositie en het handhaven van de functiemenging.

Deze hoofddoelstelling is nog steeds actueel. Andere hoofddoelstellingen zijn:

- behoud van de kwaliteit van het historisch stadsbeeld;
- verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid;
- verbeteren van de bereikbaarheid.

Met betrekking tot horeca wordt aangegeven dat bij de centrumpositie van de binnenstad een uitgebreid voorzieningenniveau van restaurants en cafés hoort. Een verbetering van kwaliteit wordt nagestreefd door fastfoodbedrijven, coffeeshops en terrassen te wenen.

Met de vaststelling van het Meerjarenperspectief Binnenstad in 1999 is een vijfde hoofddoelstelling toegevoegd:

- zorgen voor een adequaat activiteiten- en voorzieningenniveau voor bewoners.

Het vinden van de juiste balans tussen wonen, werken en vrijetijdsbesteding en tussen de verschillende economische functies onderling is de voortdurende opdracht voor bestuurders, ondernemers en bewoners van de binnenstad.

Strategische Visie Amsterdamse Binnenstad

In de Strategische Visie Amsterdamse Binnenstad uit 2002 zijn de vijf (hoofd)doelstellingen uit het Beleidsplan Binnenstad herbevestigd. Voor het zeker stellen van deze doelstellingen zijn onder meer de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- waarborgen dat de binnenstad als woonplek toegankelijk blijft voor alle inkomensgroepen;
- waarborgen dat binnen de functiemenging diversiteit en kwaliteit kenmerkend blijven;
- waarborgen dat de binnenstad een plek blijft voor innovatieve experimenten;
- waarborgen dat de drukte die de centrumpositie met zich meebrengt beheerst wordt en overlast beperkt wordt.

De bereikbare binnenstad

In deze nota wordt het wensbeeld gegeven om de voetganger, de fietser en het openbaar vervoer (OV) optimaal te faciliteren. Dit door een efficiëntere en hoogwaardiger inrichting van straten en pleinen te faciliteren. Door een wijziging in de routing van het autoverkeer wordt de druk op de ruimte in de binnenstad verminderd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om verschillende drukke verkeersknopen in het centrum overzichtelijk, begrijpelijk en mooi in te richten. Tevens wordt het eenvoudiger om drukke straten te herprofilen, met voldoende ruimte voor bestemmingsverkeer van bewoners, bedrijven en bevoorradings- en bouwverkeer. In straten met een smal profiel wordt onderzocht of auto en fiets veilig kunnen worden gemengd. In dit kader is het belangrijk dat de intensiteit van het gemotoriseerde verkeer wordt teruggebracht naar een aanvaardbaar niveau. Op deze manier wordt de fietscapaciteit van deze wegen aanzienlijk vergroot en komt er meer ruimte voor voetgangers. De visie draagt tevens bij aan verbetering van de luchtkwaliteit en verminderen van het aantal verkeersongevallen.

De nota biedt beleidsregels en voorstellen voor maatregelen die gezamenlijk bijdragen aan een sociaal en economisch sterke en goed bereikbare binnenstad. Het fietsnetwerk in de binnenstad wordt versterkt. Het gaat dan onder meer om de belangrijkste noord-zuidroutes en de oost-westroutes. De ringen over Kerkstraat-Prinsengracht en Sarphatistraat-Weteringschans-Marnixstraat (de zogenaamde Binnenring) worden beter ingericht voor de fiets. De belangrijke rol van de fiets wordt ondersteund door meer fietsparkeergelegenheid te scheppen. Bij drukke bestemmingen als de OV-knooppunten en de uitgaanspleinen worden inpanidige fietsenstallingen gerealiseerd.

Met de komst van de Noord/Zuidlijn en het sluiten van de Ringlijn zal de bereikbaarheid van de binnenstad per OV verbeteren. Naast de metro blijft de tram een belangrijk onderdeel van het OV-systeem. Met het oog op het uitbreiden van het 30 km/u-regime zet de nota in op het zoveel mogelijk vervangen van de stadsbus door nieuwe tramlijnen en het laten eindigen van streekbuslijnen bij OV-knopen aan de rand van de binnenstad.

Metro en tram zorgen dan voor het verdere vervoer door de oude stad. Het concept van vrije banen voor OV wordt gehandhaafd en waar mogelijk uitgebreid. Betrouwbaarheid van het OV-netwerk krijgt een hoge prioriteit.

Bereikbaarheid voor het laad- en losverkeer, de inzameling van afval en het bouwverkeer blijft gegarandeerd. Autoverkeer met een herkomst of bestemming binnen de Singelgracht wordt zoveel mogelijk via de wenselijke routes geleid. Dit betekent dat autoverkeer niet meer altijd de kortste route door de binnenstad kan nemen. Hierdoor neemt de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en bevoorradingsverkeer toe.

Terrassenbeleid 2011

Het 'Terrassenbeleid 2011' is op 1 juni 2011 vastgesteld door het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum. Het Terrassenbeleid gaat alleen over onbebouwde terrassen. Nieuwe gebouwde terrassen zijn niet toegestaan op grond van de vigerende bestemmingsplannen. De publieke ruimte wordt in de binnenstad zeer intensief gebruikt. Belangrijk uitgangspunt is dat de publieke ruimte openbaar en voor iedereen toegankelijk is en moet blijven. In eerste instantie is de openbare ruimte bedoeld voor de voetganger, die zich veilig en niet gehinderd door objecten moet kunnen voortbewegen. Een veilige doorloopruimte is voldoende breed indien mensen elkaar goed kunnen passeren. Daarnaast is het trottoir obstakelvrij, wat betekent dat straatmeubilair, (winkel)uitstallingen en terrassen buiten de looproute zijn geplaatst. Algemeen kan van een veilige doorloopruimte worden gesproken indien deze minimaal 1,50 meter bedraagt.

De belangrijkste beleidsregels op een rij:

- de sluitingstijden van terrassen zijn in de APV bepaald op maximaal 01.00 uur doordeweeks en 02.00 uur in het weekend;
- de op het trottoir aanwezige doorloopruimte voor voetgangers bedraagt 1,50 meter;
- de minimale diepte van een terras bedraagt 0,80 meter (gevelbanken uitgezonderd);
- de maximale diepte van een terras bedraagt 3,5 meter of de helft van het trottoir indien het trottoir breder is dan 7 meter en de inrichting van de openbare ruimte dat toelaat;
- bij een gevelbank(terras) moet minimaal 1,50 meter doorloopruimte overblijven;
- een gevelbank is niet dieper dan 50 centimeter en niet smaller dan 35 centimeter. Dit houdt in dat bij een gevelbank van 50 centimeter de stoep minimaal 2 meter breed moet zijn en bij een gevelbank van 35 centimeter 1,85 meter;
- het terras is uitsluitend ingericht direct aansluitend aan de gevel;
- gesplitste terrassen zijn niet toegestaan, tenzij er een terrassenplan is opgesteld waarin dat wel is geregeld;
- van het uitgangspunt dat terrassen direct aan de gevel worden geplaatst, kan worden afgeweken ten behoeve van een terras aan de overzijde van de weg als er sprake is van een rijweg met eenrichtingsverkeer of tweerichtingsverkeer met een 30 km-zone en na advies van de gebiedsbeheerder. Ook dient er recht tegenover de gevel van het horecabedrijf ruimte aan de overzijde van weg beschikbaar te zijn;
- indien een terras aan de overzijde van de weg mogelijk is, kan het zijn dat één horecagelegenheid meerdere terrassen heeft;
- in uitzonderlijke gevallen kan maatwerk worden toegepast. Maatwerk vindt plaats conform een eenduidige procedure;
- het terras is niet breder dan de gevel;
- vanuit de horecazaak moet er direct toezicht zijn op het terras.

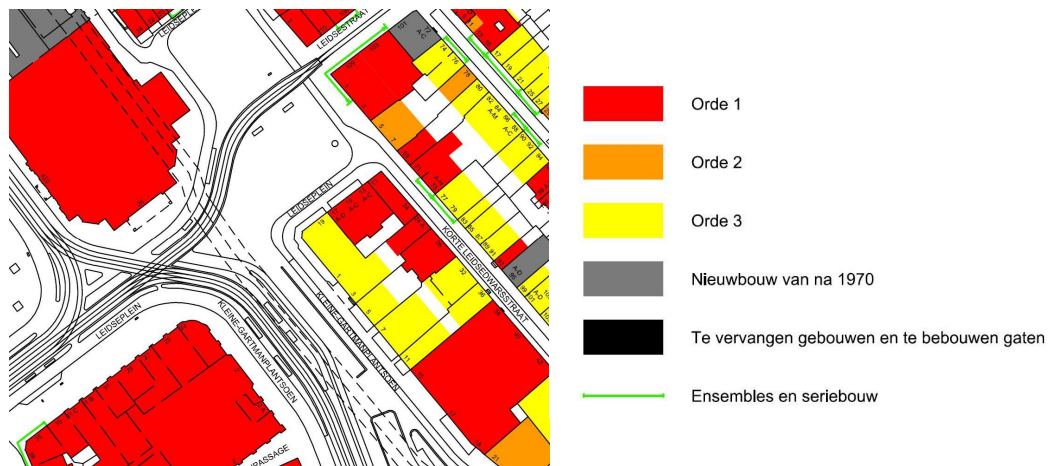
2.4 UNESCO Werelderfgoed en aanwijzing beschermd stadsgezicht

De zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam is op 1 augustus 2010 geplaatst op de werelderfgoedlijst van UNESCO. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van het bewustzijn, het begrip en de waardering van de wereldgemeenschap voor dit 400 jaar oude waardevolle culturele, architectonische en stedenbouwkundige erfgoed. Tevens is dit een erkenning dat Amsterdam (gemeente en stadsdeel, maar ook eigenaren, ondernemers en bewoners) de grachtengordel op een goede manier in stand houdt en beschermt. De zeventiende-eeuwse grachtengordel vormt de zogenoemde kernzone (de 'property'), het gebied dat is geplaatst. De overige delen van de historische binnenstad binnen de Singelgracht vormen de bufferzone; hierbinnen ligt onderhavige projectlocatie 9 (zie onderstaand kaartje). De bufferzone is aangewezen als een extra beschermingsgebied om de kernzone. De kern- en bufferzone liggen beide in het beschermd stadsgezicht van de binnenstad van Amsterdam. De grenzen van de bufferzone komen overeen met de grenzen van het beschermde stadsgezicht.



Figuur 4. Werelderfgoed grachtengordel Amsterdam en projectlocatie

Bij besluit nr. U99/583, d.d. 29 januari 1999 is de binnenstad aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003. De aanwijzing heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Uit figuur 8 blijkt dat het pand waar thans de horecavestiging Heineken Hoek in is gevestigd een toegekende orde 3 heeft. Dit is dan ook doorvertaald naar de regels van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad'. Er worden bepaalde eisen gesteld aan panden die deel uitmaken van een orde, dan wel de omgeving van panden die van een bepaalde orde zijn.



Figuur 5. Overzicht orde van gebouwen cf. beschermd stadsgezicht

Voorliggend plan betreft de herontwikkeling van het bestaande pand van de Heineken Hoek. Omdat aan dit gebouw een orde 3 is toegekend zoals bedoeld in het Beschermd Stadsgezicht, zijn er specifieke eisen gesteld ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit. Het betreffen bouwwerken van voor 1970, die van wisselende architectonische kwaliteit zijn, maar die voor wat betreft schaal en detaillering passen in de gevelwand. Orde 3 gebouwen hebben over het algemeen geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde. Uitgangspunt voor orde 3 gebouwen is evenwel behoud en herstel.

3. Het project

3.1 Beschrijving bestaande situatie

Historische ontwikkeling van de locatie Leidseplein

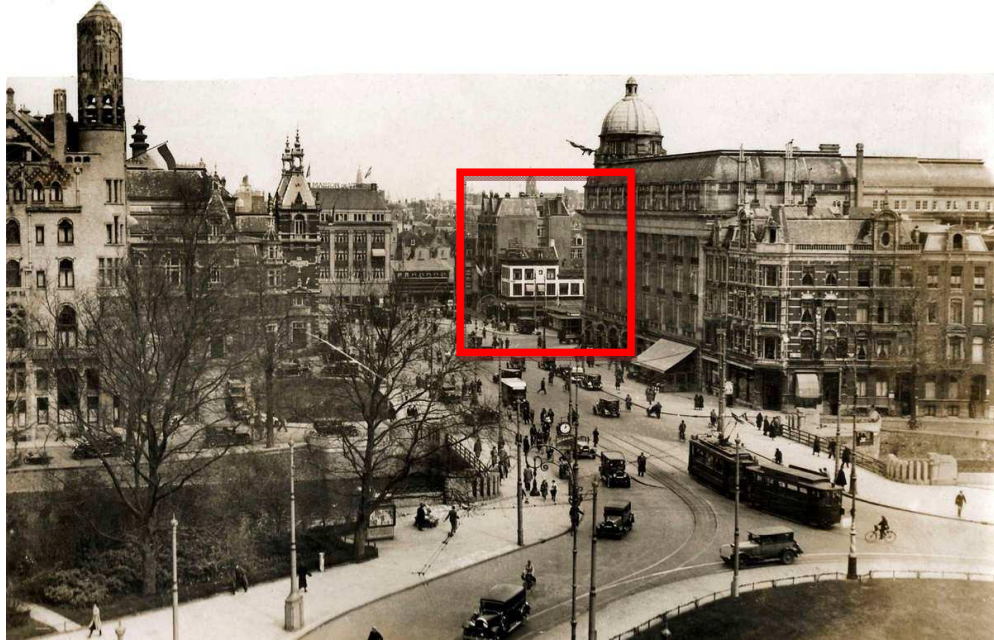
Het Leidseplein en de Leidsebuurt zijn ontstaan na de stadsuitleg van 1663 (de Vierde Uitleg). Door de groeiende bevolking werd in de tweede helft van de zeventiende eeuw in Amsterdam besloten de bestaande grachtenstructuur naar het oosten toe uit te breiden. Loodrecht op de nieuwe grachten werden straten en grachten aangelegd.



Figuur 6. Het Leidseplein rond 1920

De naam Leidseplein werd ontleend aan de Leidsepoort, de stadspoort, waar de weg naar Leiden begon. Deze stadspoort werd in 1862 gesloopt. Het Leidseplein was een van de eerste grote wagenpleinen. De boeren en handelaren die door de Leidsepoort de stad in kwamen stalden hier hun paard en rijtuig, om hun zaken in de stad verder te voet af te handelen. Op het plein trof men dan ook een groot aantal stalhouders, wagenmakers, hoefmeesters en herbergen aan. In 1774 werd op het Leidseplein de eerste stadsschouwburg gebouwd.

De industriële revolutie en de daarmee samenhangende nieuwe soorten van vervoer (Cityvorming) zorgden ervoor dat het uiterlijk van de stad, en dus ook het Leidseplein en de Leidsebuurt, veranderde. Op 17 augustus 1900 werd de eerste elektrische tramlijn van het Leidseplein naar de Brouwersgracht geopend. Tweeëntwintig jaar later vertrok de eerste autobus van het Leidsebosje naar Betondorp. Vooral de elektrische tram zorgde voor een veranderend straatbeeld. Niet alleen rails, maar ook bovenleidingen en wachthuisjes waren nodig voor het nieuwe vervoersmiddel. Bruggen moesten worden verbreed om ruimte te geven aan tram en auto. De wegen langs het Kleine Gartmanplantsoen en de Stadsschouwburg werden beide in de eerste decennia van de twintigste eeuw verbreed. Hiertoe werd in dezelfde periode een deel van de Lijnbaansgracht gedempt. De bestaande woonbebouwing aan de Lijnbaansgracht werd vervangen door een bioscoop, kantoren en horeca. In ongeveer 1900 is het huidige pand Heineken Hoek gebouwd. Het hoekpand betrof een hoger gedeelte aan de zijde van het Leidseplein en een lager gedeelte aan de zijde van het Kleine Gartmanplantsoen.



Figuur 7. Het Leidseplein rond 1930

Het pand aan het Kleine Gartmanplantsoen dat is gelegen naast het oorspronkelijk hoekpand is later toegevoegd aan het hoekpand. Dit is goed terug te zien in de gevelgeleding. De plint en de verdieping komen niet overeen met de verdelingen van het originele hoekpand. Door de kleurstelling is evenwel getracht een eenduidig beeld op te wekken.

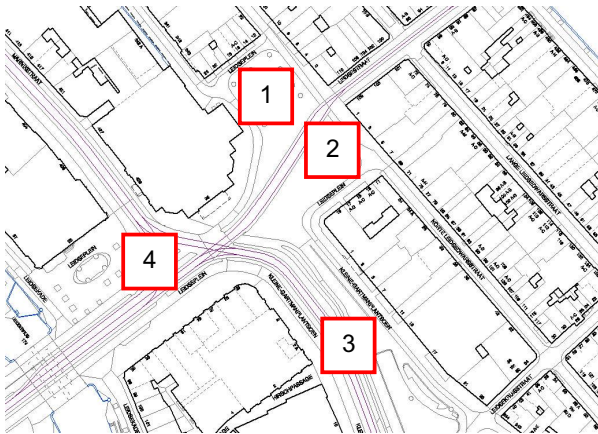
Het Leidseplein is met deze veranderingen en aanvullingen uiteindelijk veranderd van wagenplein naar grootstedelijk uitgaansplein, waarin de Heineken Hoek een prominente plek inneemt.

Beschrijving bestaande situatie

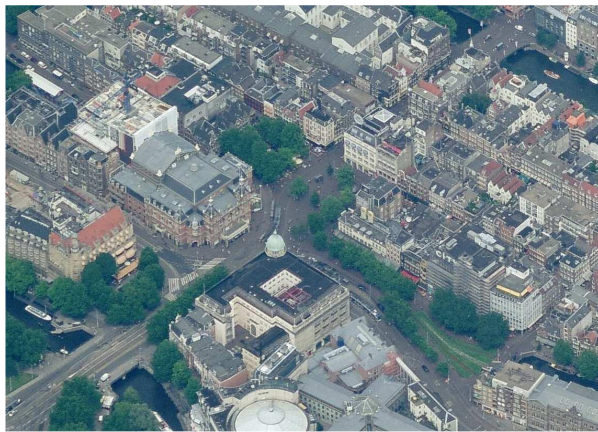
Het Leidseplein is ruimtelijk niet duidelijk als één plein te ervaren, het valt uit elkaar in enkele deelgebieden (zie kaartje op volgende pagina):

1. Het gedeelte ten noordwesten van de Leidsestraat bestaat uit homogene lage gevelwanden aan noordwest- en noordoostzijde van de pleinruimte. De stadsschouwburg vormt een afwijking aan de zuidwestzijde van deze ruimte. Het betreft een halfsolitair gebouw dat als het ware in het plein is geschoven. Het heeft geen rechte voorgevelrooilijnen en is duidelijk hoger dan de gebouwen binnen de andere gevelwanden.
2. Het gedeelte ten zuidoosten van Leidsestraat bestaat uit een homogene hoge gevelwand aan de noordoostzijde (5 à 6 lagen, met of zonder kap) en zuidoostelijke lage gevelwand, waarin als uitzondering het voormalig politiebureau (als dominant gebouw in gevelwand) is opgenomen.

3. Het Kleine Gartmanplantsoen maakt van oorsprong geen onderdeel uit van het plein maar is onderdeel van de Lijnbaansgracht. Aan de zuidzijde is het Hirschgebouw aanwezig, een hoog en dominant hoekaccent. Aan de noordzijde vormt de huidige Heineken Hoek het laagste gebouw rondom het Leidsepleinplein (met uitzondering van het smalle pand hoek Leidseplein/Korte Leidsedwardsstraat). Het ruimtelijk profiel van het Kleine Gartmanplantsoen is veranderd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie door het dempen van de gracht en aanpassingen/toevoeging van bebouwing aan zuidoostzijde.
4. De ruimte ten zuidwesten van Stadsschouwburg is de overgangszone tussen Singelgracht en Leidseplein, deze is verder niet duidelijk ruimtelijk omkaderd.



Figuur 8. Het Leidseplein en omgeving



Figuur 9. Vogelvlucht Leidseplein en omgeving

Algemene ruimtelijke kenmerken

De uitwendige hoge hoekaccenten (waar het Leidseplein grenst aan de Leidsestraat en aan Kleine Gartmanplantsoen) worden gevormd door de Stadsschouwburg, het Hirschgebouw, de hoeken aan de Leidsestraat. De enige uitzondering in dit concept van geaccentueerde hoeken wordt gevormd door de huidige Heineken Hoek. Het bouwblok waar Heineken Hoek deel van uitmaakt is in tweeën gedeeld qua hoogte: een hoog

gedeelte aan oostzijde, een laag gedeelte aan de westzijde (met uitzondering van het oude politiebureau). Het karakter van het Leidseplein kan worden betiteld als grootstedelijk uitgaansplein.

Specifieke kenmerken Heineken Hoek

Het lage gedeelte van het originele hoekpand is van een opbouw voorzien zodat de bouwhoogte gelijk is met het originele hoekpand en het toegevoegde pand aan het Kleine Gartmanplantsoen. In dit gedeelte zijn op de verdieping drie grote dakkapellen geplaatst.



Figuur 10. Huidige situatie Heineken Hoek

Het gebouw is noch rijksmonument, noch gemeentelijke monument. Het pand heeft een zeer beperkt historische waarde en draag door het gebruik geen bijzondere culturele waarde in zich. Op de begane grond is een grand café gevestigd en op de eerste en tweede etage zijn vooral ruimten voor opslag of leegstand aanwezig. Het pand ligt op een hoek en daardoor aan twee zijden geheel vrij.

Ook het interieur heeft talloze keren wijzigingen ondergaan zodat van het oorspronkelijke pand nagenoeg geen originele details meer zichtbaar zijn. In de constructie van het pand zijn nog bouwsporen te vinden van vroegere indelingen en onder sommige delen van wanden zijn materiaal en kleurgebruik terug te vinden van vorige situaties. De serre op de begane grond is buiten de rooilijnen van het pand geplaatst.

Conclusie

De ruimtelijke situatie is in loop van de tijd ingrijpend veranderd door onder andere de demping van de Lijnbaansgracht, de introductie van de hoge hoekaccenten (gebouwen) en het gebruik en inrichting van het plein zelf. De plek kent daardoor een duidelijke gelaagdheid in de historie. De bouwhoogte van de huidige Heineken Hoek sluit niet aan bij de huidige ruimtelijke situatie rondom het Leidseplein, het vormt een uitzondering ten opzichte van de andere hoeken van het plein. Het gebouw vormt wel een zichtbaar relict uit de tijd voordat de gracht gedempt werd

3.2 Planbeschrijving



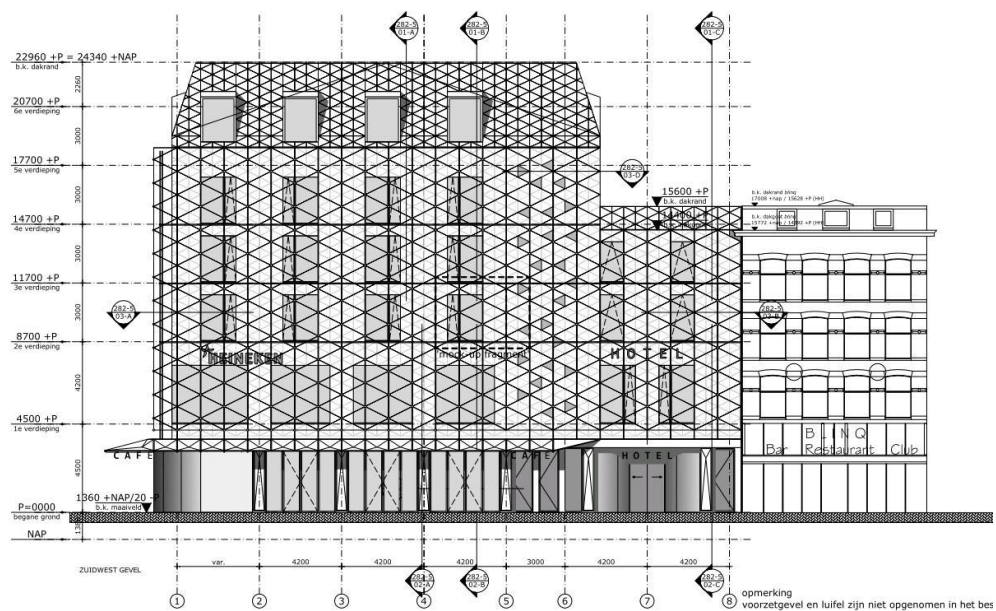
Figuur 11. Impressie van het nieuwe gebouw in de omgeving

Ruimtelijke opbouw plan

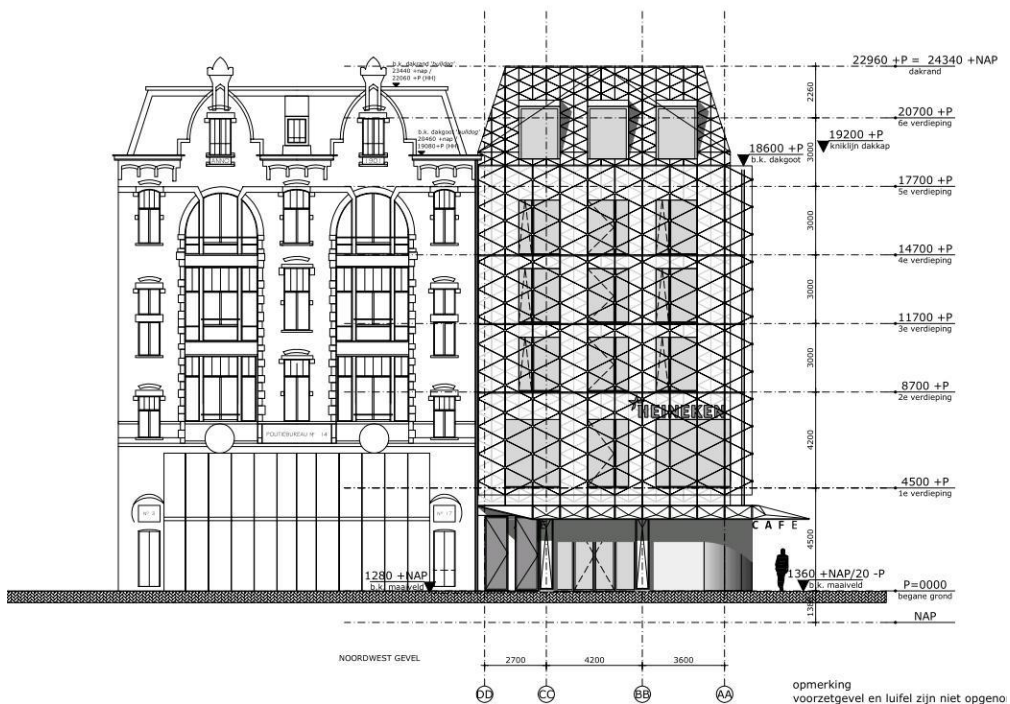
Het nieuwe pand kent een totaal oppervlakte van ca. 2.510 m² bvo en bestaat uit een horecagelegenheid met een totaal oppervlakte van ca. 889 m² bvo (in het souterrain, op de begane grond en op de eerste verdieping). De hotelfunctie heeft een totaal oppervlakte van ca. 1.621 m² bvo en bevindt zich op de bovenste vier lagen met een entree aan het Kleine Gartmanplantsoen. De gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van beide horecafuncties hebben een gezamenlijk oppervlak van in totaal ca. 161 m² bvo; dit oppervlak valt binnen voornoemde totaaloppervlak van 2.510 m² bvo. Het totale volume bestaat uit een hoger en een lager bouwdeel.

Het volume kent een klassieke en voor Amsterdam kenmerkende opbouw bestaande uit een plint, een middengedeelte en een dakopbouw. De plint, die aansluit op het maaiveld is open vormgegeven en voorzien van een transparante luifel waaronder in de zomer een terras uitgestald kan worden. De hoek in de plint is afgerond. In deze ronding is de hoofdentree gesitueerd van de horecagelegenheid op de begane grond. Aan het Leidseplein vindt men in de plint een tweede entree naar het separaat te gebruiken horecagedeelte in het souterrain alsmede een vluchtdoer ten behoeve van het hotel. Het hotel heeft haar entree in het lage bouwgedeelte aan het Kleine Gartmanplantsoen, waar de gevel naar binnen plooit om deze te accentueren.

В|ЯО 26



Figuur 13. Maatvoering en vormgeving zuidwestgevel (Kleine Gartmanplantsoen)



Figuur 14. Maatvoering en vormgeving noordwestgevel (Leidseplein)



Figuur 15. Zicht vanaf Leidsestraat



Figuur 16. Zicht vanaf Stadsschouwburg



Figuur 17. Zicht vanaf Leidseplein/tramhalte



Figuur 18. Zicht vanaf Kleine Gartmanplantsoen

Het gebouw heeft een zogenaamde dubbele huidgevel. De binnengevel kent een open-dichtverhouding een klassieke raamverdeling die aansluit op het beeld van de binnenstad van Amsterdam. Deze binnengevel wordt voorzien van een wit keramisch of steenachtig materiaal in een driehoekig patroon waarin een reliëf is aangebracht. Dit materiaal, kleur en patroon wordt voortgezet in het dak, waar dezelfde driehoekige elementen het beeld bepalen. De tweede ofwel buitengevel is opgebouwd uit glazen driehoeken die onder een hoek zijn geplaatst. Deze diamantvormige gevel refereert aan het verleden van diamantslijpers in Amsterdam. De gefacetteerde gevel weerspiegelt overdag op subtiële wijze het zonlicht en de omgeving.

In het dakvolume zijn dakkapellen opgenomen ten behoeve van de hotelkamers die hier gesitueerd zijn. Verschillende installaties ten behoeve van de verschillende functies in het gebouw zijn in de bovenste kapverdieping van het hoge gebouwdeel opgenomen en daardoor aan het zicht onttrokken.

Horeca 3 en 4

Het horecagedeelte (café en restaurant) bevindt zich in het souterrain en op de begane grond en eerste verdieping van het pand op de hoek van het Leidseplein. Het horecagedeelte wordt ontsloten middels trappen en middels een separate mindervalidenlift nabij de entree aan het Leidseplein. Het souterrain kan apart worden ontsloten en is indien gewenst separaat uit te baten. Naast de mindervalidenlift is er een goederenlift nabij de keuken alsmede een separate goederenentree aan het Kleine Gartmanplantsoen. De toiletten zijn gesitueerd in de kelder en op de eerste verdieping. De keuken bevindt zich op de begane grond achterin het pand.

Hotel (horeca 5)

Het hotel wordt ontsloten aan het Kleine Gartmanplantsoen waar zich de lobby met receptie van het hotel zich bevindt. In het souterrain bevindt zich de opslag van het hotel en op de verdieping is een ruimte gereserveerd die dienst doet als backoffice. Het hotel telt 36 kamers die zich bevinden op de tweede t/m de vijfde verdieping van het gebouw. De kamers variëren in grootte van ca. 17 m² tot ca. 23 m². De verwachting is dat de bezettingsgraad rond de 85 tot 90 procent zal liggen, dit in lijn met de andere hotels in het centrum van Amsterdam.

3.3 Afwijkingen van het bestemmingsplan

Functionele toets aan het bestemmingsplan

In onderstaande tabel staan de verschillende functies per bebouwingslaag opgesomd, inclusief de respectievelijke afwijkingen van het bestemmingsplan.

| m2 bvo | Verdieping | Omschrijving | Beoordeling i/r regeling bestemmingsplan |
|--------|----------------------|----------------------------|--|
| 281 | Kelder -1 | Horecafunctie; horeca -3/4 | Passend; artikel 21.1 Horeca-1 |
| 95 | | Hotelfunctie, horeca -5 | Afwijkend; artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wijzigingsbevoegdheid conform artikel 21.7.2. |
| 323 | Begane grond | Horecafunctie; horeca -3/4 | Passend; artikel 21.1 Horeca-1 |
| 86 | | Hotelfunctie, horeca -5 | Afwijkend; artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wijzigingsbevoegdheid conform artikel 21.7.2. |
| 285 | 1e verdieping | Horecafunctie; horeca -3/4 | Passend; artikel 21.1 Horeca-1 |
| 107 | | Hotelfunctie, horeca -5 | Afwijkend; artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wijzigingsbevoegdheid conform artikel 21.7.2. |
| 1.333 | 2e t/m 6e verdieping | Hotelfunctie, horeca -5 | Afwijkend; artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wijzigingsbevoegdheid conform artikel 21.7.2. |
| 2.510 | Totaal BVO | | |

De hotelfuncties op de verschillende verdiepingen wijken functioneel af van het bestemmingsplan. Dit betekent dat het hotel (inclusief bijhorende voorzieningen) functioneel moet worden gemotiveerd. De overige functies passen binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke toets aan het bestemmingsplan

In veel gevallen is sprake van afwijkingen ten opzichte van de regeling van het bestemmingsplan c.q. van de bestaande situatie. Hierna volgt een opsomming van de ruimtelijke afwijkingen en de betreffende relevante artikelen:

21.2.3 Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw

- In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
- In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Horeca - 1' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing voor zover deze dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, ingeval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – orde 1', 'specifieke bouwaanduiding – orde 2' of 'specifieke bouwaanduiding – orde 3', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake dient te zijn van behoud van de kapvorm.

Er wordt afgeweken van de toegestane maximale goot- en nokhoogte bij de uitbreiding van het uitgebreide bouwvolume.

21.2.5 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1, 2 en 3

- De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
- De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

Er wordt afgeweken van de toegestane maximale goot- en nokhoogte van het huidige orde 3-pand.

21.2.7 Geen ondergrondse bouwlagen

Het construeren van ondergrondse bouwlagen is niet toegestaan.

Er is sprake van een (bestaande) ondergrondse bouwlaag/kelder

21.2.8 Dakbeëindiging

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan;
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:
 1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik neemt;
 2. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
 3. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;
 4. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst
 5. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

De hellingshoek is groter dan de toegestane 60 graden en er is bovendien sprake van afwijkende dakkapellen c.q. deze nemen meer dan 30% van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik

21.2.9 Geen open gevels

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen ten behoeve van gevelverkoop dan wel op een dusdanige wijze dat -de mogelijkheid tot het maken van- een open gevel ontstaat.

Er is sprake van een gevel op de begane grond welke grotendeels kan worden opengelegd c.q. er bestaat de mogelijkheid van een open gevel.

21.4 Bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Het dagelijks bestuur is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels:

21.4.1 Bouwdiepte

het bepaalde in de artikelen 21.2.2 onder b en 21.2.3 onder a voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast;

Er dient te worden aangetoond dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de lichttoetreding van belendende bebouwing.

21.4.2 Ondergrondse bouwlagen

het bepaalde in artikel 21.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 21.2.2 onder b en 21.2.3 onder a, voor de bouw van een kelder tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam.

Er is sprake van een bestaande kelder. Aangetoond dient te worden dat deze niet leidt tot verslechtering van de huidige grondwatersituatie

21.4.7 Maximale goot- en bouwhoogte orde 3

het bepaalde in artikel 21.2.5 onder a en b in geval van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' tot ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte.

Er wordt afgeweken van de toegestane maximale goot- en nokhoogte van het huidige orde 3-pand.

36.3 Omgevingsvergunning voor sloop in beschermd stadsgezicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

Het dagelijks bestuur neemt bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning het volgende in acht:

- a. Bouwwerken die met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' op de verbeelding zijn aangegeven zijn bouwwerken van vóór 1970 die vanwege hun architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het straatbeeld. Uitgangspunt is behoud.
- b. Bouwwerken die met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' op de verbeelding zijn aangegeven zijn bouwwerken van vóór 1970, die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. In geval van een aanvraag tot sloop van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens het dagelijks bestuur een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Uitgangspunt is behoud. De vergunning tot sloop wordt slecht verleend indien uit de toets en de verkenning naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.
- c. Voor bouwwerken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ensembles en seriebouw - orde 2' en 'specifieke bouwaanduiding - ensembles en seriebouw - orde 3' op de verbeelding zijn aangegeven geldt dat voor sloop van slechts één tot een ensemble of serie behorend pand in beginsel geen vergunning wordt verleend.
- d. Bouwwerken die op de verbeelding niet zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a tot en met c, mogen worden vervangen.

Er is sprake van een orde 3-gebouw, waardoor toetsing van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden aan de orde is. Uitgangspunt is behoud. De vergunning tot sloop wordt slecht verleend indien uit de toets en de verkenning naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.

4. Ruimtelijke onderbouwing

Het voorliggende project past binnen de geldende beleidskaders van de gemeente Amsterdam en het Stadsdeel Centrum. Omdat het plan op onderdelen afwijkt van het bestemmingsplan (zie paragraaf 3.3) dienen deze afwijkingen gemotiveerd te worden.

Motivering functionele afwijking

Bij de toetsing gelden algemene ruimtelijke criteria, het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 en het beleid zoals verwoord in de nota Grenzen aan het Hotelbeleid. Puntsgewijs worden de afwijkingen hierna aan die beleidsuitgangspunten getoetst. De functionele afwijkingen zien toe op het gebruik als hotel.

In het hotelbeleid is opgenomen dat het dagelijks bestuur niet zal meewerken aan hotelontwikkeling in de Grachtengordel, de Weteringbuurt en Leidsebuurt, net als in de oude binnenstad, Jordaan, Haarlemmerbuurt, Westelijke eilanden en Uilenburg. In de overige gebieden ten oosten van de Amstel/Zwanenburgwal/Uilenburgergracht zal het dagelijks bestuur meewerken aan hotelontwikkeling op bepaalde radialen, mits aan de algemene criteria wordt voldaan. In het plangebied van dit bestemmingsplan wordt een uitzondering gemaakt voor de oostzijde van de Vijzelstraat (vanaf de Herengracht) en voor de Vijzelgracht en Nieuwe Vijzelstraat. Hier zal het dagelijks bestuur wel meewerken aan hotelontwikkeling, mits aan de algemene criteria wordt voldaan. Verder wordt een uitzondering gemaakt voor de uitgaansgebieden Rembrandtplein/Thorbeckeplein en het Leidseplein en omgeving. Alleen voor hotelinitiatieven die naast aan de algemene criteria ook voldoen aan de aanvullende criteria zoals opgenomen in het hotelbeleid kan een uitzondering worden gemaakt. Verder wordt ruimte geboden voor het realiseren van maximaal drie hotels in het topsegment en kan het dagelijks bestuur medewerking verlenen aan uitzonderlijke hotelconcepten: dit zijn hotelconcepten die een unieke bijdrage leveren aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam en die aantoonbaar niet buiten de binnenstad gerealiseerd kunnen worden.

In de “Grenzen aan hotelbeleid, aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015” wordt in paragraaf 5 de betreffende ontwikkeling genoemd. In de nota staat het als volgt geformuleerd:

“Gebied Zuid

Het gebied Zuid kent een grote dichtheid aan hotels. Er lopen momenteel nog zes hotelinitiatieven waaraan reeds medewerking wordt verleend of waaraan medewerking is toegezegd, waaronder een initiatief voor een tophotel in het voormalige Paleis van Justitie aan de Prinsengracht. Deze initiatieven zullen worden afgerond, waarbij getoetst zal worden aan het vigerende hotelbeleid.

Deze zijn: Huidekopersstraat 26-28 (80 kamers), Oosteinde 15-17 (23), Thorbeckeplein 15-17/Herengracht 563 (16), Weteringsschans 84a (9) en Vijzelstraat 73 (12). Daarnaast zijn gesprekken gaande met de eigenaren van Kleine Gartmanplantsoen 1-3 (Heineken Hoek) (36), Museum De Geelvinck (4) en Hotel Landje Paradiso (40). Hun initiatieven worden getoetst aan het vigerende hotelbeleid.

Aan nieuwe hotelinitiatieven in het gebied Zuid zal geen medewerking worden verleend. Wanneer een van de huidige initiatieven wordt

teruggetrokken zal geen medewerking worden verleend aan een eventueel nieuw initiatief op die locatie of op een locatie elders in het gebied.”

Bij de toetsing gelden de criteria zoals opgenomen in het Hotelbeleid Binnenstad 2012 – 2015. Het betreffen algemene beleidsregels alsmede aanvullingen daarop (uitzonderingen op het spreidingsbeleid). Deze criteria worden hierna successievelijk beschreven.

Algemene beleidsregels

Op de algemene beleidsregels (criteria) uit het hotelbeleid van het stadsdeel wordt hieronder specifiek ingegaan.

1. Functiemenging

Externe functiemenging: de externe functiemenging gaat over de balans tussen wonen, werken (o.a. kantoren, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening) en recreëren (café s, restaurants, hotels, musea, culturele instellingen). Een goede balans tussen deze functies maakt buurten aantrekkelijk, leefbaar en economisch krachtig. Wat een goede balans is, is sterk locatiegebonden. De balans is niet in concrete aantallen te benoemen en is niet voor elke straat gelijk. De balans is afhankelijk van het karakter van de straat en het bouwblok: in straten met doorgaand verkeer is een groter aandeel werken en recreëren mogelijk en wenselijk dan in rustige en smalle woonstraten. Juist de afwisseling tussen drukke straten en rustige zijstraten maakt buurten aantrekkelijk.

Uitgangspunt is dat het hotelinitiatief de balans van functies op de beoogde locatie niet mag verslechteren. Bij de beoordeling van dit criterium wordt niet enkel gekeken naar het aantal bestaande hotels in de omgeving van de beoogde locatie maar naar het totale aantal horecafuncties (waaronder hotels, restaurants, café s, zalenverhuur, dancings, snackbars, culturele horeca, additionele horeca, etcetera) in de omgeving van de beoogde locatie. Een uitzondering op de regel voor externe functiemenging wordt gemaakt voor de uitgaanspleinen (Rembrandt & Thorbeckeplein en Leidseplein & omgeving en voor hotelontwikkelingen in het postcodegebied 1012.

Interne functiemenging: Bij panden groter dan 1.000 m² (onderhavige ontwikkeling is 2510 m² bvo) dient de interne functiemenging te worden bevorderd omdat meerdere, bij voorkeur publiekstoegankelijke, functies naast de hotelfunctie de interactie tussen buurt en hotel bevorderen. Het project gaat uit van behoud van de publieksfunctie (café) op de begane grond, de kelder en de eerste verdieping. In de kelder, op de begane grond en op de eerste verdieping zijn bovendien gebruiksfuncties ten behoeve van het hotel zodat sprake is van interne functiemenging.

2. Woon- en leefklimaat

Doordat sprake is van 36 hotelkamers zijn de bezoekersaantallen relatief beperkt. In hoofdstuk 5 is nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren. Daaruit blijkt dat er als gevolg van het hotel geen substantiële toename van overlast te verwachten is. Gesteld kan worden dat het hotelinitiatief niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarbij dient te worden aangetekend dat onderhavige situatie een hoofduitgaansplein van Amsterdam betreft.

3. Kwaliteitsimpuls

Het project heeft betrekking op een kwalitatief hoogwaardig hotelconcept alsmede het verbeteren van de plint. De glazen serre vervalt, de gevels komen weer terug op de oorspronkelijke rooilijnen en de luifel geeft comfort aan de gasten die buiten op het terras zitten.

4. Verkeersaantrekkende werking, verkeersveiligheid en gebruik van de openbare ruimte

In hoofdstuk 5 is het verkeers- en vervoersaspect bij introductie van de hotelfunctie uitgewerkt en vergeleken met de huidige situatie. Door de vestiging van het hotel zal er geen substantiële toename van het verkeer plaatsvinden. Het laad- en losverkeer zal gemiddeld met 4 verkeerbewegingen per dag toenemen.

5. Parcellering & architectonische kwaliteit

Het project betreft sloop/nieuwbouw naar een pand van hoogwaardige architectuur. Er is geen sprake van het samenvoegen van gebouwen. Het bouwvlak overschrijdt de kadastrale begrenzingen niet. In het bouwplan is de sprong in bebouwingshoogte qua locatie afgestemd op de parcellering van de huidige bouwmassas en de belendende bebouwing.

Uitzonderingen op het spreidingsbeleid

Alle initiatieven die onder de uitzonderingen van het spreidingsbeleid vallen, dienen aan de bovengenoemde algemene regels te voldoen. Daarnaast dienen de uitzonderingen aan onderstaande regels te voldoen:

- a. het initiatief is kwalitatief hoogwaardig en/of betekent een opwaardering van bestaande kwalitatief slechte hotels;

Er wordt 4-sterren hotel voorzien met royale kamers in het hogere prijs- en kwaliteitssegment. De komst van een hoogwaardige hotelfunctie op deze plek en daarmee een kapitaalkrachtige groep toeristen, vormt een stimulans voor de horeca op en rondom het Leidseplein en draagt in hoge mate bij aan de levendigheid en de sociale veiligheid van het Leidseplein.

- b. het initiatief levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van de pleinen;

In de vormgeving van de gevels en het opwaarderen van de horecalocatie wordt er een iconisch pand toegevoegd wat een meerwaarde heeft voor het gehele plein. In combinatie met de uitgesproken en uitdagende architectuur van het nieuwe pand draagt de nieuwe hotelfunctie van de Heineken Hoek dan ook in hoge mate bij aan de leefbaarheid en algehele kwaliteit van het gebied, waar veel leegstand is boven de horecapanden.

- c. de veiligheid op de uitgaanspleinen wordt niet verslechterd;

De komst van een hoogwaardig hotel op bedoelde locatie betekent dat de veiligheid op het uitgaansplein niet verslechterd.

- d. er ontstaat geen overmaat aan hotelontwikkeling in één bouwblok of in één straat waardoor de leefbaarheid op die locatie dreigt te worden aangetast of er monofunctionaliteit ontstaat.

In het bouwblok waar de hotelontwikkeling is geen sprake van andere (grootschalige) hotels. Hierdoor wordt de leefbaarheid niet aangetast en is er geen sprake van monofunctionaliteit.

- e. het initiatief verbetert de diversiteit van het bestaande hotelaanbod in deze gebieden. Hierbij gaat het om het bedrijfsconcept, het aantal sterren van de

Nederlandse Hotel Classificatie (NHC) en/of de doelgroep. De hotelloods van de gemeente Amsterdam zal hierbij om advies worden gevraagd.

In de directe omgeving is sprake van enkele grootschalige 4/5-sterrenhotels (aan de Stadhouderskade) en enkele budgethotels (Leidsestraat en Korte Leidsedwardsstraat). Onderhavig initiatief bedient met name het middensegment van 4-sterrenhotels. Daardoor wordt door onderhavige ontwikkeling de diversiteit in het bestaande aanbod vergroot.

Motivering ruimtelijke afwijkingen

Hoofdbebouwing

De ruimtelijke situatie rondom de projectlocatie is in loop van tijd ingrijpend veranderd. Zo is de Lijnbaansgracht in het verleden deels gedempt, is de bouwhoogte van hoeken rondom het plein verhoogd, en is het gebruik en de inrichting van het Leidseplein drastisch gewijzigd (van wagenplein naar uitgaansplein). De bouwhoogte van het huidige pand Heineken Hoek sluit niet aan bij huidige ruimtelijke situatie rondom het Leidseplein, ze vormt feitelijk een uitzondering ten opzichte van de andere hoeken van het plein. Het gebouw vormt evenwel een zichtbaar relict uit de tijd voordat de Lijnbaansgracht deels gedempt werd.

Het behoud van de oorspronkelijke bouwhoogten van deze plek staat lijnrecht tegenover het meer aansluiten bij het huidige karakter en de ruimtelijke structuur van het Leidseplein. Dit laatste aspect weegt in de beoordeling zwaarder, waardoor het creëren van een situatie waarin de hoek niet lager is dan de naastgelegen panden en waar de hoogte aansluit bij belendende panden wordt nagestreefd.

In het nieuwe plan wordt een gebouw gerealiseerd dat bestaat uit twee aaneengesloten delen. Het hoogste deel bestaat uit een bouwvolume met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 18,6 m. en 22,5 m. Het lagere bouwdeel heeft een goot- en nokhoogte van respectievelijk 15,0 m en 16,2 m. De uitstraling van het nieuwe gebouw naar de omgeving zal met name op de hoek van Leidseplein en Kleine Gartmanplantsoen zichtbaar wijzigen door de aanzienlijk hogere bouwhoogte. Aan het Kleine Gartmanplantsoen zal de transformatie eveneens een grote (positieve) doorwerking hebben.

De hoogten van het volume komen overeen met de hoogten uit de directe omgeving. Het voormalige politiebureau en enkele panden aan de noordoostzijde van het Leidseplein hebben reeds deze hoogte. Doordat de panden op eenzelfde maat worden gebracht wordt de pleinruimte beter ervaren en is sprake van een meer homogeen stedenbouwkundig beeld. De nieuwe verhouding tussen de pleinruimte en de wandhoogte is qua maatvoering een verbetering voor dit zuidelijke gedeelte van het Leidseplein. Hiermee kan worden gesteld dat de wanden aan het Leidseplein hoger zijn dan de wanden in de straten rondom, waaronder het Kleine Gartmanplantsoen. Er wordt een stedenbouwkundig hoogteaccent gelegd op deze prominente hoek van het Leidseplein, waar dit ook al het geval is bij de andere hoeken van de pleinruimte. Voor de Heineken Hoek betekent dat een verhoogde 'kop' aan het Leidseplein en een lager deel aansluitend op de bebouwing aan het Kleine Gartmanplantsoen passend zijn in stedenbouwkundige zin.

De hoogte op de hoek (en de kapvorm, inclusief steile hellingshoek) sluit aan bij het voormalige politiebureau. Het plein krijgt hierdoor een duidelijke hoek op deze plek. Het gedeelte naast Kleine-Gartmanplantsoen 5 sluit aan bij hoogtes (bouw- en goothoogte)

van dit lagere pand. Het nieuwe gebouw voegt zich harmonisch in haar context en geeft een antwoord op de lagere hoogte van dit gedeelte van de gevelwand aan het Kleine Gartmanplantsoen en de hogere hoogte van dit gedeelte van de gevelwand aan het Leidseplein. Hoewel silhouet en ook de karakteristiek van de plek door het hogere volume zullen veranderen, kan geconcludeerd worden dat in deze sterk gelaagde situatie geen sprake is van een onevenredige aantasting van het beschermde stadsgezicht.

Dakkapellen

De dakkapellen voldoen niet aan de 30%-norm uit het bestemmingsplan. In de afwijkende architectuur, met het plooien van de dakschilden, de geplooid binnenschil van de gevel, de binnenschil en het dak als één geheel, maken de dakkapellen hier een logische onderdeel van uit. Over de gekozen vormtaal en materialisatie ligt er een positief welstandsadvies.

Luifel

Hin de huidige situatie is sprake van een grote serre c.q. een gebouwd terras. In het project wordt deze situatie gewijzigd en is geen sprake meer van een uitstekende serre. In de nieuwe situatie wordt geen serre meer toegepast maar wordt een luifel aangebracht rondom het gebouw. Deze luifel maakt duidelijk onderdeel uit van het gebouw met een duidelijk begin en een einde aan zijanten. Het maakt een onderdeel uit van de architectuur, waardoor de luifel niet als los element dient te worden beschouwd. In ruimtelijke zin is sprake van een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Uitstraling en architectuur

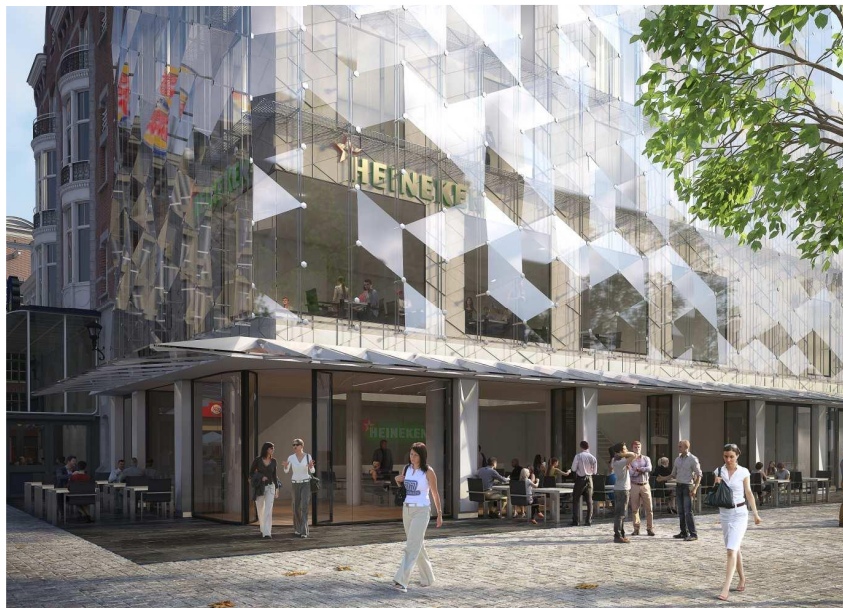
Het pand op de hoek is een belangrijke zichtlocatie (zowel vanuit het pand zelf alsmede het feit dat het pand een blikvanger is). Wanneer de hoek meer hoogte krijgt, zal dit pand een prominentere rol in het straatbeeld vormen. Bijkomstig voordeel is dat door de verhoging van de Heineken Hoek de bestaande blinde zijgevel met reclame-uitingen van het voormalige politiebureau niet meer zichtbaar zal zijn. Dit geldt eveneens voor de ontsierende reclame op het dak van de Heineken Hoek zelf. Deze zal verdwijnen en plaats maken voor subtiële reclame-uitingen achter de glazen gevel.

De kap van het hoge gedeelte van het pand is als afgeknot dak vormgegeven. De vorm en helling van het dakvlak komt overeen met het belendende perceel van het voormalig politiebureau. De afwerking van het lagere bouwdeel neemt de vorm en helling van de kap van het belendende pand aan het Kleine Gartmanplantsoen over. Hiermee sluit het dak met nok en goothoogte nauw aan op de belendende panden.



Figuur 19. Dwarsdoorsneden nieuwbouw
inclusief de nieuwe luifel

Figuur 20. Terras en glazen gevel



Hinder en privacy omwonenden en andere belanghebbenden

Ten gevolge van de wijziging van de juridisch-planologische situatie zal er geen toename van uitzichtbeperking ontstaan bij woningen in de directe omgeving (m.n. aan de Korte Leidsedwardsstraat). Doordat het hogere gedeelte van het gebouw nagenoeg wegvalt achter het oude politiekantoor en het lagere gedeelte dezelfde hoogte heeft als het belende pand aan de zuidzijde, is geen sprake van een verslechtering van de zichtsituatie. Er is een bezonningsstudie verricht om de effecten te bepalen die het nieuwe pand heeft ten opzichte van de bestaande situatie. En dan met name om eventuele hinder voor de omliggende bebouwing te voorkomen. Ten behoeve van dit onderzoek is op verschillende tijdstippen in het jaar gekeken wat de schaduwwerking is die het bestaande pand oplevert en wat de consequentie is van de nieuwe situatie (zie bijlage).

De studie toont aan dat ten gevolge van de nieuwe bebouwing er alleen een effect meetbaar is voor de terrassen aan het Leidseplein (zuidoostzijde) en de openbare ruimte. Hier zal doordat het volume hoger is dan de huidige bebouwing meer schaduwwerking optreden. Tevens toont de studie aan dat de nieuwe bebouwing geen hinderlijke schaduwen werpt op de aangrenzende en de omliggende bebouwing. Door de gunstige zonoriëntatie zullen de effecten van de gewijzigde kapvorm voor bezonning op de gevels van de (boven)woningen aan de Korte Leidsedwardsstraat nihil zijn. De schaduwwerking heeft alleen betrekking op de voorgevels van deze panden. Omdat er schaduwwerking op de voorgevels ontstaat en niet in de achtertuinen of balkons van de bewoners, levert deze schaduwwerking geen hinder op. Ten aanzien van de terrassen in de Korte Leidsedwardsstraat geldt dat deze sowieso weinig tot geen zon krijgen en dat de bebouwing daar weinig aan afdoet.

Frontaal vanuit het hotel is aan beide straatzijden geen inkijk mogelijk naar omliggende woningen. Daarenboven wordt een horecafunctie niet gezien als een permanente verblijfsfunctie. Hierdoor zal de aantasting van de privacy in de nieuwe situatie in principe sowieso niet toenemen.

Welstand

Het plan is op 12 november 2014 respectievelijk op 9 december 2015 voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten van het stadsdeel Centrum. Tijdens deze bespreking kwam de volgende planomschrijving naar voren:

'De commissie is zeer positief over de nadere uitwerking die vanuit het concept van het ontwerp consequent is doorgevoerd. De monoliete massa achter de glazen gevel sluit in abstractie aan op de voor de binnenstad kenmerkende driedeling (onderbouw, middenbouw, bovenbouw). De glazen gevel heeft de gewenste gelaagdheid en een bijzondere uitstraling. De hoge architectonische kwaliteit in combinatie met de locatie van het hoekpand aan het Leidseplein, één van de uitgaanscentra van de stad, geven voldoende aanleiding om af te kunnen wijken van de criteria uit de welstandsnota.

De commissie vraagt extra aandacht voor een zorgvuldige uitvoering. Deze is van groot belang voor het behoud van de hoge kwaliteit. Met name de aansluitingen van de glazen gevel op de belendingen zijn kwetsbaar. De voorgestelde reclame-uitingen zijn passend opgelost in het ontwerp en voldoen daarmee aan de criteria uit hoofdstuk 7, §2 (afdeling 2 en 3).'

Hoogbouweffectrapportage (HER)

Het plan heeft een bouwhoogte van 22,92 m. en ligt binnen de bufferzone van het UNESCO-gebied; Conform het gemeentelijk beleid inzake hoogbouwinitiatieven dient bij middelhoogbouwinitiatieven vanaf 22,5 meter of 25% hoger dan hun directe omgeving in het UNESCO-gebied een rapportage te worden opgesteld over de landschappelijke effecten van de hoogbouw (hoogbouweffectrapport, ofwel HER). In de HER-studie van MVSA-architecten is een presentatie weergegeven waarbij het plan ingepast is in de stedenbouwkundige omgeving (zie bijlage). Met de verschillende lijnen wordt rekening gehouden met de inpassing van het pand in het straatbeeld en de bestaande structuur. De zichtlijnen zijn middels modellen weergegeven in de betreffende HER-studie. Het beeldmateriaal toont aan dat het bouwhoogte acceptabel en verantwoord is. De bouw- en goothoogten en gevellijnen sluiten aan op de belendende gebouwen. Samenvattend geeft het beeldmateriaal in de HER een acceptabel en verantwoord beeld voor het voorgenomen plan.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing

Zowel in functionele als in ruimtelijke zin is de ontwikkeling van de nieuwe Heineken Hoek in positieve zin te motiveren. Gronden voor deze motivatie liggen in het feit dat voldaan is aan de kaders en richtlijnen zoals gesteld in voornoemde (deels sectorale) gemeentelijke, regionale en provinciale beleidsnota's, dat rekening is gehouden met een goede ruimtelijke inpassing, dat de omgevingsaspecten van de ontwikkeling (zie hiervoor tevens hoofdstuk 4) positief zijn beoordeeld en dat sprake is van een positief welstandsadvies.

5. Omgevingsaspecten

2.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met ruimtelijke ontwikkelingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij plannen die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder heeft betrekking op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een recente uitspraak van de Raad van State (21 januari 2015, zaaknummer 201310555/1/A1) wijst uit dat bij wijziging van gebruik c.q. een ruimtelijke ontwikkeling in een bestaand pand, zonder dat er een nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, er geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden aan de orde. Er dient daarbij te worden aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan de vestiging van een hotel.

Actuele regionale behoefte hotel – trede 1

Het project gaat uit van 36 kamers. In de gemeentelijke structuurvisie is de opgave geformuleerd om in Amsterdam voor 2015 circa 9.000 hotelkamers te realiseren, als onderdeel van de regionale behoefte aan 15.000 extra hotelkamers. In de afgelopen jaren zijn er in de regio veel hotels ontwikkeld. Momenteel werken Amsterdam en Haarlemmermeer aan een actualisatie van de regionale hotelstrategie voor de periode 2016-2022 (B&W Amsterdam, d.d. oktober 2013).

Daaruit blijkt dat de groei van de hotelmarkt in de regio de komende jaren doorzet, met name in Amsterdam en Haarlemmermeer. In Amsterdam en Haarlemmermeer is momenteel voldoende planologische ruimte om de berekende marktruimte tot 2020 te kunnen faciliteren. De harde en zachte plannen van de hotelmonitor (10.640 kamers in Amsterdam en 4.273 kamers in de Haarlemmermeer) maken onderdeel uit van de totale

planologische ruimte. Het hotel in het projectgebied valt onder de 'harde en zachte plannen' van de hotelmonitor en draagt zodoende bij aan het faciliteren van de regionale vraag naar voldoende hotelkamers. Het initiatief voldoet bovendien aan de hotelladder en daarmee aan de Regionale Hotelstrategie.

Op stadsdeelniveau geldt dat de locatie zeer geschikt is voor een uitbreiding van het hoteloppervlak omdat het projectgebied is gelegen aan de rand van de historische grachtengordel. In het actuele hotelbeleid van het stadsdeel centrum zijn nieuwe hotelinitiatieven in dit gebied bij uitzondering mogelijk. Het gaat daarbij om unieke hotelconcepten met meerwaarde voor Amsterdam en/of vernieuwende concepten die een kwaliteitssprong van een gehele straat of straatwand genereren. Het project is specifiek genoemd in de betreffende nota (Grenzen aan hotelbeleid, aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015; november 2013) als zijnde lopende ontwikkeling die verder ingevuld gaat worden.

Geconcludeerd kan worden dat het toestaan van een uitbreiding van het hoteloppervlak leidt tot de invulling van de regionale behoefte aan hotels in de periode 2016-2022.

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied – trede 2

Het project betreft sloop/nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied. Functiewijzigingen van de gebouwen zijn inherent aan de ligging in de binnenstad van een stad als Amsterdam. Er zijn geen relevante beperkingen ten aanzien van wet- en regels te verwachten en zijn er geen financiële belemmeringen om het project uit te voeren.

Conclusie

Het project is getoetst overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en daaruit blijkt dat de voorgenenomene stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

5.1 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt ingegaan op effecten die de herontwikkeling heeft op de aspecten parkeren en verkeersgeneratie. In de bijlage is de integrale rapportage opgenomen. We beperken ons nu tot de belangrijkste aandachtspunten en conclusies. Voor de berekeningen en overzichtsstaten verwijzen we naar voornoemde bijlage.

De huidige horecalocatie heeft geen eigen parkeerplaatsen voor of bij het gebouw. Bezoekers komen lopend, per fiets, tram, taxi of met een ander vervoermiddel wat gebruikt maakt van het in en uit stappen op het Leidseplein. Met het nieuwe gebouw zal deze gebruiksfunctie van het plein niet veranderen. De hotelgasten zullen op eenzelfde wijze gebruik maken van de bestaande voorzieningen. Het effect voor het gebruik van de locatie voor en na de nieuwbouw zal ongeveer gelijk zijn voor het aantal bezoekers. Er zijn geen verandering te verwachten voor het gebruik van bestaande parkeervoorzieningen in de buurt.

De gemeente Amsterdam heeft de intentie om het Leidseplein autoluw te maken. Deze ontwikkeling is niet strijdig met het huidige en toekomstige gebruik van de locatie op Leidseplein 19 en Kleine-Gartmanplantsoen 1-3. De parkeerbehoefte behoeft niet verder te worden ingevuld.

Uitsluitend voor de functie laden en lossen is er een kleine verschuiving van ongeveer 3 à 4 transporten per dag. Geconcludeerd wordt dat door de vestiging van een hotel boven het bestaande café de omvang van de huidige verkeersgeneratie (bezoekers en gasten) en parkeerbehoefte gelijk zal blijven, dit in verband met de autoluwe binnenstad en het parkeerverbod in de omgeving van de planlocatie.

Voor de functie hotel is sprake van maximaal circa 15 extra werknemers met een parkeervraag van (theoretisch) maximaal 15 parkeerplaatsen. Echter bij de planlocatie zullen geen parkeerplekken worden gerealiseerd. De medewerkers voor de huidige locatie komen met de fiets of openbaar vervoer. De extra medewerkers zullen ook per openbaar vervoer en/of de fiets komen. Naast de planlocatie wordt op termijn een nieuwe openbare fietsenkelder gerealiseerd. De medewerkers die per fiets komen zullen daarvan gebruik maken.

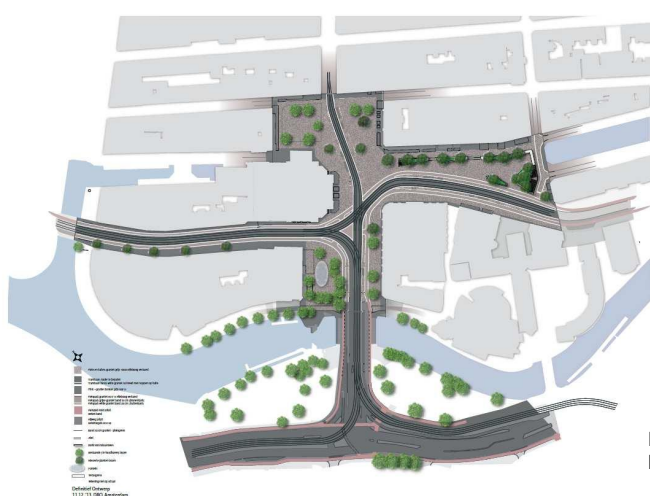
Onderdeel van deze onderbouwing is een beperkt verkeerskundig onderzoek, waarin met name het laden en lossen voor de locatie is onderzocht. Aangezien het Leidseplein en Kleine Gartmanplantsoen verkeersluw zijn voor auto- en vrachtverkeer kon de vraag voor het onderzoek gefocust worden op het parkeren en laden en lossen. De uitkomsten van het onderzoek zijn dat voor de hotelactiviteit geen hinder te verwachten is voor het laden en lossen (aan het Kleine Gartmanplantsoen) en dat voor het laden en lossen voor het Grand Café Heineken Hoek er geen wijziging optreden ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

De functie-uitbreiding hotel zal niet leiden tot een verhoging van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte. Het aantal verkeersbewegingen bij het nieuwe hotel worden verwacht niet toe te nemen ten opzichte van de functie. Op basis van ervaringscijfers is vastgesteld dat het merendeel van de hotelgasten per taxi of openbaar vervoer naar het hotel zal komen.

De expeditie zal op de stoep van het Kleine Gartmanplantsoen plaatsvinden, wat gebruikelijk is in dit gebied en zal hierdoor niet leiden tot storende opstoppen. De vigerende venstertijden worden strik gehandhaafd.

Het is de verwachting dat de nieuwe functie in combinatie met de nieuwe fietsparkeerkelder niet zal leiden tot een verhoging van de overlast in de omgeving door fietsparkeren. Er is in de nabijheid van het hotel een grootschalige taxistandplaats aanwezig (zowel in de huidige als in de heringerichte situatie).



Figuur 21. Nieuwe inrichting (omgeving) Leidseplein

5.2 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen opgenomen (paragraaf 5.2). Doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel, benzo(a)pyreen, stikstofdioxide en benzeen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr leggen vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de Regeling NIBM is aangegeven in welke gevallen een project in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 100.000 m² kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- of een combinatie daarvan.

=3Luchtkwaliteit in relatie tot de ontwikkeling

Op grond van de categorieën van gevallen kan worden gemotiveerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de horeca/hotel Heineken Hoek. Immers, de genoemde gevallen hebben een verkeersaantrekkende werking die, gezien de omvang van de

gevallen, vele malen groter is dan die van het project Heineken Hoek. Redelijkerwijs kan dan ook worden gesteld dat onderhavig plan een project betreft dat in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Om dit te verifiëren is door middel van het gebruik van de NIBM-tool van Infomil een berekening uitgevoerd. Uitgangspunt hierbij is een ontwikkeling van 36 hotelkamers, met daardoor een maximale toename van het verkeer à 36×15.4 (norm voor hotelkamers per 100 hotelkamers) $\times 0,01 = 6$ verkeersritten per weekdag. Bij een bijdrage van expeditieverkeer van ca. 80% ligt de bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ruim onder de toegestane waarden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

| | | |
|--|---------------------------------------|-------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | | 6 |
| Aandeel vrachtverkeer | | 80,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | NO ₂ in µg/m ³ | 0,07 |
| | PM ₁₀ in µg/m ³ | 0,01 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³ | | 1,2 |
| Conclusie | | |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig | | |

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorliggende functiewijziging

5.3 Geluid

Omgevingsgeluid voor de locatie

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Het project betreft een niet vestigen van een geluidsgevoelige functie dichtbij een weg, spoorweg, industrie en vliegroutes. Op basis van de Wet geluidhinder dan wel het luchthavenindielingsbesluit heeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het verzoek hogere grenswaarden heeft niet te worden ingediend.

Geluid naar de omgeving

Het geluid naar de omgeving, veroorzaakt door de technische installaties, dient de in het Activiteitenbesluit vastgestelde normering niet te overschrijden.

Voor de te beoordelen activiteiten gelden grenswaarden op geluidsgevoelige bestemmingen. Zoals gebruikelijk bij het beoordelen van geluid van inrichtingen zijn grenswaarden gesteld voor de dag- avond en nachtperiode:

- Dagperiode loopt van 07.00 uur tot 19.00 uur
- Avondperiode loopt van 19.00 uur tot 23.00 uur
- Nachtperiode loopt van 23.00 uur tot 07.00 uur

De activiteiten in dit project betreft:

- - Hotel
- - Horeca

De separate activiteiten noodzaken technische installaties zoals luchtbehandelingskasten, afzuig ventilatoren en koelmachines. Deels (met name ten behoeve van het hotel) zijn deze apparaten opgesteld op dakniveau (laag 6) en afgeschermd door een doorlopend dak. Voor de horeca staat een deel van de apparatuur opgesteld in de kelder en deels op het dak (zowel laag 6 als laag 4).

De waarden conform tabel 2.17a Activiteitenbesluit

tabel 2.17a Activiteitenbesluit

| Norm (dB(A)) | Periode (uur) | | |
|---|---------------|-------|-------|
| | 07-19 | 19-23 | 23-07 |
| $L_{A,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen | 50 | 45 | 40 |
| $L_{A,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen | 35 | 30 | 25 |
| $L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen | 70 | 65 | 60 |
| $L_{A,max}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen | 55 | 50 | 45 |

In het ontwerp zal rekening gehouden worden met maatregelen die ten doel hebben de installaties te ontwerpen en realiseren binnen de genoemde grenswaarden. In de installatie dan wel bouwkundig dienen hiervoor de nodige maatregelen te worden opgenomen in de vorm van bijvoorbeeld geluiddempende of werende dan wel absorberende voorzieningen.

Conclusie

Vanuit het aspect akoestiek inrichtingen zijn er geen belemmeringen.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheidsbeleid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen.

In het ev-beleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶).

Externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling.

Op grond van de risicokaart (www.risicokaart.nl, bezocht op 19 oktober 2015) wordt vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in of in de nabijheid van het project. Op het Leidseplein is een plusteken geplaatst. Dat duidt op paniek/verstoring tijdens grote bijeenkomsten. Verder zijn op de kaart groene symbolen weergegeven. Dit zijn de kwetsbare objecten. Noch de kwetsbare

objecten noch de paniek/verstoring hebben invloed op het plan. Op grond daarvan zijn er geen belemmeringen vanuit externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

5.5 Luchthavenindelingsbesluit

Op 1 november 2002 zijn de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel van de luchthaven Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingsbesluit (LIB), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en in het Luchthavenverkeerbesluit (LVB) dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. De regels zijn in werking getreden op 20 februari 2003, tegelijk met de ingebruikneming van de vijfde baan van Schiphol, de Polderbaan. Beide besluiten zijn gebaseerd op de gewijzigde Wet luchtvaart. Deze nieuwe regels moeten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen, voor gebieden die zijn gelegen binnen de werkingssfeer van de besluiten, en bij de beoordeling van bouwplannen, van aanvragen voor een aanlegvergunning of van een omgevingsvergunning die alleen kan worden verleend met een afwijking van het bestemmingsplan.

In het Luchthavenindelingsbesluit is het luchthavengebied vastgesteld en is het zogenaamde beperkingengebied opgenomen. De vaststelling van het luchthavengebied heeft geen consequenties voor de projectlocatie. Binnen het beperkingengebied kan onderscheid worden gemaakt in verschillende regimes. Zo zijn er regimes voor de toelaatbaarheid van gebouwen in verband met de externe veiligheid of geluidbelasting, zo zijn er gronden, de sloopzones, waar voor bepaalde gebouwen geldt, dat ze moeten worden gesloopt en gronden waar nieuwe gebouwen niet zijn toegestaan. Voorts zijn er regels met hoogtebeperkingen en regels met beperkingen voor vogelaantrekkende bestemmingen. Slechts deze laatste regels, dat wil zeggen de regels met hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende bestemmingen zijn van belang voor het projectgebied. Het projectgebied ligt niet binnen het vogelvrijwaringsgebied van Schiphol.

Voor het gebied van de projectlocatie geldt volgens het LIB een hoogtebeperking van 146 meter. Nergens in het projectgebied is een bouwhoogte voorzien die deze grens overschrijdt.

Voorts geldt volgens het LIB een beperking van vogelaantrekkende bestemmingen. Nergens in het projectgebied wordt mogelijk gemaakt dat (nieuwe) vogelaantrekkende bestemmingen worden gerealiseerd.

Nu de andere regimes van het LIB niet van toepassing zijn op het project en de hoogtebeperking en beperking van vogelaantrekkende bestemmingen van het LIB in acht worden genomen, kan worden gesteld dat het project in overeenstemming is met het LIB en dat derhalve de aanhoudingsplicht van het LIB niet voor het project geldt.

Het Luchthavenverkeerbesluit ziet op de milieubelasting door het luchthavenverkeer van Schiphol. In het besluit zijn regels opgenomen voor het vliegverkeer, het milieu en de veiligheid rond Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit heeft evenmin gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het project.

5.6 Bodem en fundering

Een beoordeling van de haalbaarheid van een ontwikkeling is verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Wettelijk is dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Een bodemonderzoek is niet uitgevoerd in verband met de nu nog aanwezige bebouwing. Wel is archiefonderzoek uitgevoerd om te kijken of gegevens uit het verleden voor deze locatie bekend zijn.

Het bestaande pand is volgens de informatie van het Bodemloket in gebruik geweest als smederij. De oudste vergunning die aanwezig is in het gemeentelijke bouwarchief dateert uit 1905. Uit die vergunning blijkt dat het pand Leidseplein 19 dan al in gebruik is als café-restaurant. De panden aan de zijde van het Kleine Gartmanplantsoen zijn in die periode nog allemaal in gebruik als winkel. Het is niet bekend wanneer de winkelpanden aan het Kleine Gartmanplantsoen zijn verbouwd tot café-restaurant.

Blijkens een brief van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht van 15 december 2011 zijn voor de locatie de bodemonderzoeksrapporten, gegevens over ondergrondse tanks, gegevens over bedrijfsactiviteiten, de bodemkwaliteitskaart, de bodemkaart 'dempingen en ophogingen in Amsterdam' en het onderzoeksrapport 'Ophoogperiodes Amsterdam' (Omegam rapportnummer 1026179, 15 november 2001) verzameld en geanalyseerd. Het onderzoek van de dienst richt zich op de locatie zelf en de directe omgeving. Er is geen locatiebezoek uitgevoerd.

Bodemsituatie

Uit de geraadpleegde rapporten blijkt dat een deel van de locatie slechts licht tot matig verontreinigd zal zijn, maar dat er ook sterke verontreinigingen kunnen voorkomen.

Ondergrondse tanks

Op een tekening uit 1976 staat in de kelder een olietank aangegeven. Deze tank van 4.000 liter is dan al buiten gebruik. In de archieven is verder geen informatie over de tank aangetroffen. Het is dus niet bekend wanneer de tank is geplaatst en/of waar het vulpunt en de ontluichtingsleiding van de tank gesitueerd waren.

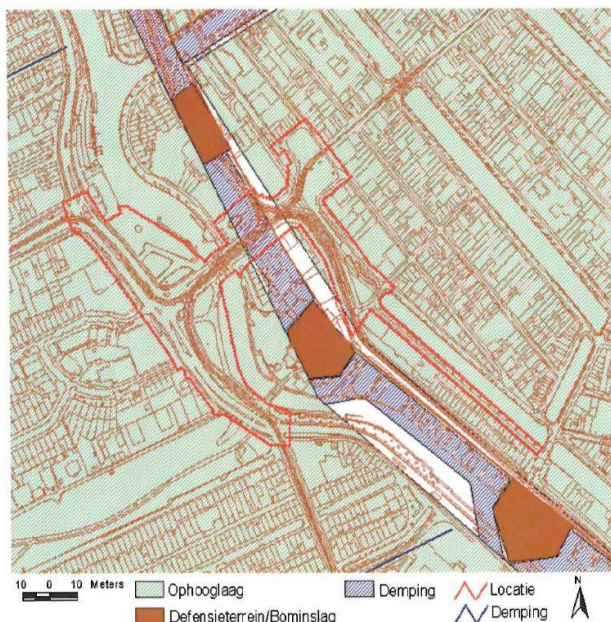
Bedrijfsactiviteiten

In het verleden hebben er op en rond deze locatie activiteiten plaats gevonden die een potentieel bodemdreigend effect hebben. Een korte opsomming hiervan:

| | | | |
|--------------------------|----|----------|-----------------------------------|
| Kleine Gartmannplantsoen | 1 | 1884 | Smederij |
| Kleine Gartmannplantsoen | 2 | 1950 | Lederindustrie |
| Kleine Gartmannplantsoen | 3 | 1871 | Kolenopslagplaats |
| Kleine Gartmannplantsoen | 15 | 1921 | Autoreparatiebedrijf |
| Kleine Gartmannplantsoen | 17 | 1888 | Smederij, later politiebureau |
| Kleine Gartmannplantsoen | 21 | 1863 | Distilleerderij en likeurstokerij |
| Kleine Gartmannplantsoen | 21 | 1921 | Vulcaniseerinrichting |
| Kleine Gartmannplantsoen | 21 | onbekend | Gasfabriek |
| Leidseplein | 5 | 1867 | Smederij |
| Leidseplein | 17 | 1895 | Smederij |
| Leidseplein | 25 | 1949 | Leerbewerking en afwerking |

Bodemkaart “dempingen en ophogingen in Amsterdam”

Op de bodemkaart staan dempingen aangegeven op de locatie of in de nabije omgeving daarvan. Voor het kaartje van de dempingen zie bijgevoegde afbeelding.



Figuur 22. Dempingen rond de projectlocatie

Onderzoeksrapport “Ophoogperiodes Amsterdam”

Het gedeelte van de locatie dat in het centrum ligt is opgehoogd ver voor 1900. Ophogingen vóór 1900 werden nogal eens uitgevoerd met verontreinigd ophoogmateriaal. Na 1900 gebeurde dat minder frequent.

Er zijn verder geen verdere gegevens bekend bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Navraag bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geeft aan er na de rapportage uit 2011 geen verdere onderzoeken beschikbaar zijn.

Conclusies en aanbevelingen

De Dienst Milieu- en Bouwtoezicht geeft de volgende conclusies: De locatie is op basis van de resultaten (ophoogperiode, activiteiten en tanks) verdacht. Als er handelingen in de bodem worden verricht (zoals ontgravingen), kan op de deellocaties waar geen potentieel verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden worden volstaan met een indicatief bodemonderzoek. Voor de deellocaties waar potentieel verdachte activiteiten hebben plaats gevonden moet een oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd, waarin naast het standaard analysepakket, alle stoffen worden onderzocht die op basis van de historische gegevens kunnen worden verwacht. Bodemonderzoek bestaat uit dit archiefonderzoek en een chemisch-analytisch onderzoek dat voldoet aan de Amsterdamse richtlijn verkennend onderzoek (ARVO, 2010).

Recent bodemonderzoek door AA & C Nederland BV

In opdracht van Caransa Groep B.V. is door AA & C Nederland een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het Kleine Gartmanplantsoen 1-3 te

Amsterdam. De aanleiding voor het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen sloop en vervolgens het aanvragen van een bouwvergunning voor de locatie. Op basis van de resultaten van het voorafgaand aan het bodemonderzoek uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot de verontreinigingssituatie, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- In de bovengrond zijn in de repac-houdende laag een matig verhoogde concentratie aan PAK en licht verhoogde gehalten aan koper, zink en PCB's aangetoond;
- In de ondergrond is een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Daarnaast zijn er licht verhoogde gehalten met zink, kwik en PAK aangetoond;
- Visueel is geen asbest aangetroffen;
- In het grondwater is een maximaal licht verhoogde concentratie aan barium gemeten. De herkomst hiervan is niet bekend.

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging wordt verworpen. Dit vanwege de aangetoonde matige verhoogde gehalten in de bovengrond en de sterke verhoogde gehalte met lood in ondergrond. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein niet zonder meer geschikt voor de beoogde bestemming. Om vast te stellen of het terrein toch geschikt is, of dat er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn, is een aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Risicobeoordeling

Op basis van de aangetroffen gehalten aan PAK in de bovengrond is een indicatieve risicobeoordeling uitgevoerd op humane, ecologische en verspreidingsrisico's. Hierbij is op basis van de eenvoudige toetsing uit de Urgentie van bodemsanering, de handleiding" (SDU 1995), vastgesteld of sprake is van actuele risico's. Voor de beoordeling van de actuele humane risico's zijn de analyseresultaten van de grond getoetst aan de waarden waaronder geen actuele humane risico's aanwezig zijn zoals vermeld in de handleiding. Hierbij is uitgegaan van de gebruiksvorm "wonen zonder tuin". De toetsingswaarden worden niet overschreden. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van humane risico's. Derhalve is er sprake van een mogelijk ernstig, niet spoedeisend geval van bodemverontreiniging.

Conform de Wet bodembescherming dient nader onderzoek te worden verricht naar matige en sterke verontreinigingen. Op basis van het nader onderzoek wordt de omvang van de verontreinigingen vastgesteld. De boringen uit het onderhavige onderzoek zijn echter alleen rondom de onderzoeklocatie geplaatst en geven een indicatie voor de verwachten bodemkwaliteit op de onderzoek locatie. Er wordt aanbevolen om na sloop van het pand een verkennend bodemonderzoek fase 2 uit te voeren. De initiatiefnemer onderschrijft deze conclusie en zal naar bevind van zaken handelen. De initiatiefnemer zal de straks beschikbare gegevens overleggen met het bevoegde gezag.

Conclusies nadere analyse

Op basis van de uitgevoerde historische en verkennende bodem- en funderingsonderzoeken zijn na de planvorming enkele aspecten nader beschouwd. De bodemonderzoeksgegevens zijn beoordeeld alsmede de verwachte hoeveelheid grondverzet, de kosten van dit grondverzet in relatie tot de verontreinigingsniveaus, de verwachte werkzaamheden in voorbereidingsfase en de beoordeling noodzaak en/of advies inzake nader bodemonderzoek (o.a. asbest in bodem). Met betrekking tot de

fundering wordt nader funderingsonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de funderingen en het gebruik te onderzoeken.

5.7 Waterhuishouding

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het beheer van het water in de Amsterdamse binnenstad is in handen van Waternet, namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het plangebied maakt deel uit van de Integrale Keur van AGV. Het hoogheemraadschap heeft het 'Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015' vastgesteld. In dit document staat het beleid op hoofdlijnen beschreven voor alle verantwoordelijkheden van het hoogheemraadschap. Het gaat dan om het zorgen voor voldoende, schoon water en veiligheid achter de dijken. Ook komen maatschappelijke (neven)taken aan bod: zorgen voor goede en veilige vaarwegen, verbeteren van recreatie- en natuurgebieden en onderhouden van het cultuurhistorisch landschap. De gemeente Amsterdam kent het 'Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 ("Breed water")'.

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- nemen van grondwatermaatregelen.

Door project wijzigt de bestaande situatie qua bebouwingspercentage niet. De bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing. Het plan heeft geen effect op de waterhuishouding, de hoeveelheid dakoppervlakte veranderd evenmin. Ook het verharde oppervlakte veranderd niet. De bestaande kelder wordt uitgediept. Op dit moment is onbekend hoe de ondergrond rond de kelder eruit ziet. Het palenplan van deze locatie is niet bekend. Pas met het slopen van de bestaande bebouwing wordt duidelijk of er effecten zijn op de (grond)water huishouding. In of rond het pand zijn geen waterkeringen die van invloed zijn op het plan.

In de voorbereiding wordt wel een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd rond het bouwterrein. De rapportage met bijlagen is bijgesloten bij de ingediende stukken. De rapportage is opgesteld door Loots Grondwatertechniek en heeft als kenmerk 10170215B.2 en is op 12 november 2015 gedateerd. Door het toepassen van een tijdelijke grondwaterstandverlaging wordt het mogelijk een kelder met een goede fundering en levensduur aan te leggen.

Bij het toepassen van een bemaling wenst de opdrachtgever duidelijkheid op het gebied van geotechniek en grondwater: namelijk hoe de grondwaterstand verlaagd zou worden en welke consequenties dat zou hebben voor de omgeving en welke overheidsnormen van toepassing zijn bij deze werkwijze. Helderheid op deze punten is van belang, de opdrachtgever wenst in november dit jaar een verantwoorde beslissing over de aanleg van de kelder kunnen nemen.

Het verticaal evenwicht van een bouwput wordt verstoord door een ontgraving. Dit kan wanneer een slecht doorlatende laag gelegen is boven een watervoerende laag, in dit geval zal het verticaal evenwicht worden verstoord op het moment dat de grondwaterdruk in de watervoerende laag groter is dan de neerwaartse druk geleverd door de massa van de slecht doorlatende laag (en de lagen erboven). Door ontgraven neemt de massa snel af, bij een gelijke grondwaterdruk zal het verticaal evenwicht worden verstoord vanaf een bepaald ontgravingsniveau. Bij het verliezen van verticaal evenwicht kan een bodemlaag omhoog komen of de laag kan scheuren en vervolgens zal water in de ontgraving terecht komen.

Bij ontgravingsniveau NAP – 2,9 m is de kritieke grondwaterstand (stijghoogte) gelijk aan NAP – 2,14 m. Voor de projectlocatie is een grondwaterstand bepaald tussen NAP – 1,29 m en NAP – 2,13 m in watervoerende laag 2. Omdat de kritieke grondwaterstand lager is dan de ‘natuurlijke’ grondwaterstand moeten er maatregelen worden getroffen. Aanbevolen wordt het toepassen ontlastbemaling*, filterstelling NAP – 7,4 m tot NAP – 8,4 m. Waarbij de filters worden afgezaagd op circa 0,1 m beneden de kritieke grondwaterstand (dus NAP – 2,24 m).

Hydraulische grondbreuk is vergelijkbaar met het verticaal evenwicht faalmechanisme, het verschil is dat hydraulische grondbreuk optreedt in een watervoerende laag. Hydraulische grondbreuk treedt op wanneer de grondwaterdruk hoger is dan de korrelspanning, in dit geval gaan korrels drijven (drijfzand) en in het geval van een bemaling en ontgraving stromen de korrels (drijfzand) de bouwput in met als gevolg gevaarlijke situaties en (lokaal) forse maaiveld daling.

Omdat verticale (dam)wanden worden toegepast tot grote diepte is hydraulische grondbreuk niet mogelijk in watervoerende lagen 1 en 2. Het is belangrijk de grondwaterstand beneden het ontgravingsniveau te houden bij ontgravingen binnen het werkgebied. In geval van calamiteiten (wanneer de grondwaterstand hoger is dan het ontgravingsniveau) kan gekozen worden de sleuf stabiel te houden door water in de sleuf te laten lopen tot en met het grondwaterniveau.

Tot slot is het faalmechanisme piping beschouwd, dit faalmechanisme ontstaat door de aanwezigheid van oppervlaktewater. Wanneer piping optreedt ontstaat een kanaal in de bodem “pijp” tussen de ontgraving en het oppervlaktewater. In dit geval zal het oppervlaktewater zeer snel de bouwput in stromen met vaak transport van gronddeeltjes (maaiveld daling mogelijk in de omgeving). Piping kan niet optreden door de afwezigheid van oppervlaktewater. Piping treedt alleen op bij oppervlaktewater welke in verbinding staat met de maatgevende watervoerende laag.

Debiet

Er wordt benadrukt dat de berekende debieten (onttrekking en retour) prognoses betreffen op basis van geschatte parameters. Het debiet is ingeschat op circa 1 ~ 2 m³/uur tijdens de werkzaamheden. Bij een uitvoeringsperiode van totaal 100 dagen resulteert dit in een totaalvolume van circa 1.600 m³ en 3.000 m³.

Voor watervoerende laag 2 wordt een ontlastbemaling aanbevolen met een geperforeerd deel tussen NAP – 7,4 m en NAP – 8,4 m en waarbij de bovenzijde wordt afgezaagd op NAP – 2,24m. De bemalingsmethode is afhankelijk van de bemaler, deze kan bestaan uit verticale of horizontale filterelementen, waarbij alleen het filteroppervlak (perforatie) geteld wordt beneden de grondwaterstand (effectieve filteroppervlak). Deze en de andere conclusies uit de rapportage worden overgenomen door de aanvrager en in uitvoering gezet bij de sloop en de bouwfase.

Voor het drooghouden van de kelder heeft geen vergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Wel worden de betreffende formulieren ingevuld en verzonden naar het bevoegd gezag.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹. Bij deze publicatie zijn lijsten opgenomen met richtafstanden, deze richtafstanden gelden tussen gevoelige bestemmingen (als woningen) en bedrijven of inrichtingen. In gemengde gebieden kan de richtafstand met een stap naar beneden worden gesteld. De richtafstanden zijn geen harde normen, hier kan gemotiveerd van worden afgeweken.

Bedrijven en milieuzonering in relatie tot de ontwikkeling

Ten gevolge van het wijzigen van de juridisch-planologische situatie zal er geen toename van de geluids-, licht- en stankoverlast bij de naastgelegen woningen ontstaan. Op grond van het vigerend bestemmingsplan zijn onder andere kantoren en bedrijfsfuncties met milieucategorie 1 en 2 toegestaan in het gehele pand. Middels de gewenste ontwikkeling wordt een bestaande horecafunctie uitgebreid met een hotelfunctie. Milieuhinder wordt veroorzaakt door vestiging van milieubelastende activiteiten naast milieugevoelige functies. Voorbeelden van milieubelastende activiteiten zijn onder andere activiteiten voor de uitoefening van bedrijfsdoeleinden, detailhandel, horeca, dienstverlening en openbare instellingen. Woningen worden gezien als milieugevoelige functies.

Een horecafunctie is weliswaar een milieubelastende activiteit, maar de functie 'hotel' met een milieucategorie 1 genereert een relatief lage milieubelasting. Daarnaast leidt de functie-uitbreiding naar hotel nauwelijks tot toename van het autoverkeer (zie hiervoor de verkeersparagraaf). Er zal daarom geen overlast ontstaan in de vorm van de toename in geluid, licht en geur.

De functie-uitbreiding van Heineken Hoek zal niet leiden tot een verhoging van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte. Het aantal verkeersbewegingen dat bij het nieuwe hotel worden verwacht zal met name bestaan uit expeditie-verkeer; bij een

¹ VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 2009

gemiddelde toename van 4 laad- en losbewegingen per dag kan gesproken worden van een zeer beperkte toename van betreffende verkeerdruk. De expeditie voor café, restaurant en hotel zal op straat plaatsvinden, wat gebruikelijk is in dit gebied. Expeditie zal niet leiden tot storende opstoppen, aangezien de wegstrook vóór het pand (aan de Kleine Gartmanplantsoen) geen doorgaande route is voor autoverkeer.

Op basis van ervaringscijfers is vastgesteld dat het merendeel van de hotelgasten per taxi of openbaar vervoer naar het hotel zal komen. Het is de verwachting dat de nieuwe functie niet zal leiden tot een verhoging van de overlast in de omgeving door het fietsparkeren. In het openbaar gebied vóór de hoofdentree van het hotel wordt een nieuwe openbare centrale fietsenkelder gerealiseerd, in de directe nabijheid is tevens een grote taxistandplaats aanwezig. Op grond van het voorgaande ondervinden belanghebbenden geen toename in een verslechterde parkeer- dan wel verkeersdruk.

Voor de omliggende bedrijven en andere niet-woonfuncties gelden de aspecten als hiervoor beschreven niet of in mindere mate. Zo kunnen bedrijven wel overlast ervaren als gevolg van een toename van de verkeers- of parkeerdruk. Voor bedrijven zijn met name de bereikbaarheid en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie (met name in het kader van de milieuzonering) van belang. Voor de exploitanten/eigenaren van de bedrijven aan de aangrenzende straten ontstaat geen nadeligere situatie omdat voor zowel de gebruiksmogelijkheden als de bereikbaarheid geen verslechtering optreedt ten opzichte van de vigerende situatie.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

5.9 Archeologie

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voor gaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

Nadat de bestaande bebouwing is gesloopt zal een archeologisch onderzoek plaatsvinden. Vanuit het historisch onderzoek is de verwachting dat mogelijk onderdelen van eerdere bebouwing en functies uit het verleden zullen worden gevonden. Te denken valt aan sporen van een smederij en een kolenopslagplaats.

Archeologie-sparend bouwen heeft vanuit kostentechnisch oogpunt de voorkeur boven opgraven. De ruimtelijke verspreiding van eventueel aangetroffen sporen en de aard van de sporen en de vondsten maken het mogelijk om bijvoorbeeld een aangepast palenplan te hanteren en het ontgravingsniveau aan te passen aan de diepte van de toekomstige kelderverdieping. Het funderingsontwerp voor de geplande nieuwbouw wordt vervolgens aangepast aan de gestelde randvoorwaarden. Indien dit niet leidt tot de gewenste kostenbesparing, kan alsnog overwogen worden om de inrichting van het plan dusdanig te wijzigen dat de archeologische waarden zoveel mogelijk gespaard blijven. Als ook dat

niet leidt tot het gewenste resultaat, dan rest slechts het opgraven c.q. archeologische begeleiden van het te verstoren deel van het archeologisch waardevol gebied.

5.10 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Zoals de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet, zo is de gebiedsbescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet. De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

Econsultancy heeft in opdracht van Caransa Groep een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Kleine-Gartmanplantsoen 1 en 3 te Amsterdam in de gemeente Amsterdam. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

| Soortengroep | | Geschikt habitat | Ingreep verstorend | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag | Bijzonderheden / opmerkingen |
|---------------------------|--------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|---|
| Broedvogels | algemeen | nee | nee | nee | nee | - |
| | jaarrond beschermd | ja | nee | nee | nee | Nader onderzoek gierzwaluw niet noodzakelijk. |
| Vleermuizen | verblijfplaatsen | nee | nee | nee | nee | - |
| | fourageergebied | nee | nee | nee | nee | - |
| | vliegroutes | nee | nee | nee | nee | - |
| Grondgebonden zoogdieren | | nee | nee | nee | nee | - |
| Amfibieën | | nee | nee | nee | nee | - |
| Reptielen | | nee | nee | nee | nee | - |
| Vissen | | nee | nee | nee | nee | - |
| Libellen en dagvlinder | | nee | nee | nee | nee | - |
| Overige ongewervelden | | nee | nee | nee | nee | - |
| Vaatplanten | | nee | nee | nee | nee | - |
| Gebiedsbescherming | | Gebied aanwezig | Ingreep verstorend | Nader onderzoek | Vergunning-plicht | |
| Natura 2000 | | 6 km | nee | nee | nee | - |
| Natuurnetwerk Nederland | | 3,8 km | nee | nee | nee | - |

Zoals aangegeven in de tabel is nader onderzoek naar de gierzwaluw niet noodzakelijk. In de rapportage is omschreven dat is meegelift met de gebiedsdekkende inventarisatie van de gemeente Amsterdam en dat daarmee voldoende is gemotiveerd dat het voorkomen van de gierzwaluw niet waarschijnlijk is.

Conclusie

Samenvattend zijn er voor het onderwerp Flora en Fauna geen aanvullende onderzoeken nodig alsook zijn er geen vergunningen nodig. De onderzoekresultaten zijn in tegenstelling tot de Wabo 3.1a tot 3 jaar na uitvoering van de quick scan (april 2015) geldig, e.e.a. conform de geldende praktijk.

5.11 Duurzaamheid

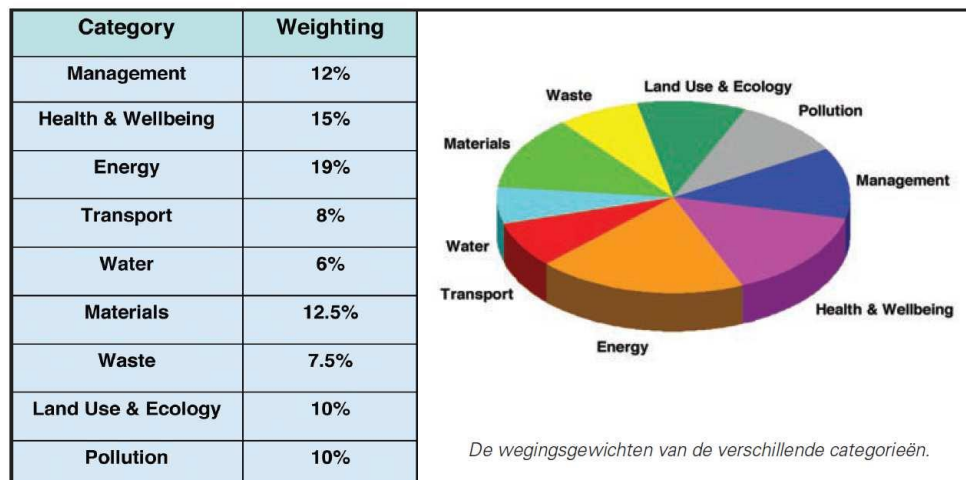
BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie is in Nederland hét keurmerk om nieuwbouwprojecten en grootschalige renovaties te beoordelen op duurzaamheidsprestatie. BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie is er voor kantoren, retail, scholen, industriële gebouwen, woningen, bijeenkomst- en logiesfuncties en datacenters. Met BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie worden gebouwen beoordeeld op negen verschillende duurzaamheidsonderwerpen: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling. Sinds de introductie in 2010 zijn al meer dan honderd certificaten uitgereikt voor opgeleverde nieuwbouwprojecten of grootschalige renovaties. Steeds meer ontwikkelaars, beleggers, vastgoedeigenaren en ook eindgebruikers zien de voordelen van een BREEAM-NL certificaat.

Certificaat

Een BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie certificaat kan worden behaald voor twee fases:

- Ontwerpfase: certificaat voor het ontwerp dat vervalt na oplevering van het gebouw.
- Opleverfase: definitief certificaat zonder einddatum voor het opgeleverde gebouw.

De score is opgebouwd uit deelscores voor de verschillende duurzaamheidscategorieën. Deze categorieën hebben ieder een eigen weging: management (12%), gezondheid (15%), energie (19%), transport (8%), water (6%), materialen (12,5%), afval (7,5%), landgebruik & ecologie (10%), vervuiling (10%). Dit leidt tot een totaalscore, uitgedrukt in sterren.



Dit leidt tot een totaalscore, uitgedrukt in sterren.

| Score | | % |
|-------|-------------|-------|
| ★ | Pass | ≥ 30% |
| ★★ | Good | ≥ 45% |
| ★★★ | Very Good | ≥ 55% |
| ★★★★ | Excellent | ≥ 70% |
| ★★★★★ | Outstanding | ≥ 85% |

De initiatiefnemer heeft de ambitie om een BREEAM Excellent score te behalen. De score is te behalen door op verschillende onderdelen op de scorekaart uit te voeren. Tijdens de engineeringfase en bij de uitvoering en gebruik zullen de betreffende keuzen worden gemaakt voor de verschillende aspecten van de scorekaart.

De scorekaart voor dit plan is weergegeven op de volgende pagina's.

BRL BREEAM-NL 2014 v1.01

Projectnaam: Heinekenhoek
 Fase: SO
 Printdatum: 19-3-2015
 Opgesteld door: Erik Meijerink

opdrachtgever: Caransa
 architect: MVSA
 aannemer: ?
 constructeur: Van Rossum
 installatieadviseur: W&D
 bouwfysica-brand: DQMR
 extern adviseur: EcoLoog

Bestandsnaam: 2015-03-XX BREEAM2014 v102 Heinekenhoek.xlsx

Functieverhouding

| | | | | |
|-------------|--------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Kantoor | 0 m² | 0% | Koel- en vriesopslag | <input type="checkbox"/> |
| Winkels | 0 m² | 0% | Roltrappen-paden | <input type="checkbox"/> |
| Onderwijs | 0 m² | 0% | Liften | <input type="checkbox"/> |
| Industrie | 0 m² | 0% | Voertuigwassing | <input type="checkbox"/> |
| Woonfunctie | 0 m² | 0% | Laad-/losplatforms en vr | <input type="checkbox"/> |
| Logies | 838 m² | 48% | Expediëntie | <input type="checkbox"/> |
| Speenkomst | 913 m² | 52% | Groenvoorziening | <input type="checkbox"/> |
| Bespoke | 0 m² | 0% | Voedselvoorbereiding | <input type="checkbox"/> |

Aanwezige gebouwelementen

10% Vervulling

| | | | |
|-------|---|---|---|
| Pol 1 | GWP van koelmiddelen voor klimatisering | ? | 1 |
| Pol 2 | Voorkomen van lekkages van koelmiddelen | ? | 2 |
| Pol 3 | GWP van koelmiddelen voor warmtekoeling | ? | 1 |
| Pol 4 | Ruimteverwarming gerelateerde NOx emissie | ? | 3 |
| Pol 6 | Afstromend regenwater | ? | 3 |
| Pol 7 | Minimalisering lichtvervuiling | ? | 1 |
| Pol 8 | Geluidsoverlast | ? | 1 |

Innovatiepunten

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Management

| | | | |
|----------------|-------|--------|-------|
| Management | 12,0% | 11,25% | 0,00% |
| Gezondheid | 15,0% | 10,05% | 3,83% |
| Energie | 19,0% | 14,50% | 0,34% |
| Transport | 8,0% | 8,86% | 0,57% |
| Water | 6,0% | 4,29% | 0,86% |
| Materialen | 12,5% | 6,62% | 0,74% |
| Afval | 7,5% | 6,43% | 1,07% |
| Landgebr & eco | 10,0% | 7,27% | 0,91% |
| Vervuiling | 10,0% | 5,00% | 0,83% |

totale BREEAM score: 72,1% 9,1%

inclusief innovatiepunten: 76,1% 85,3%

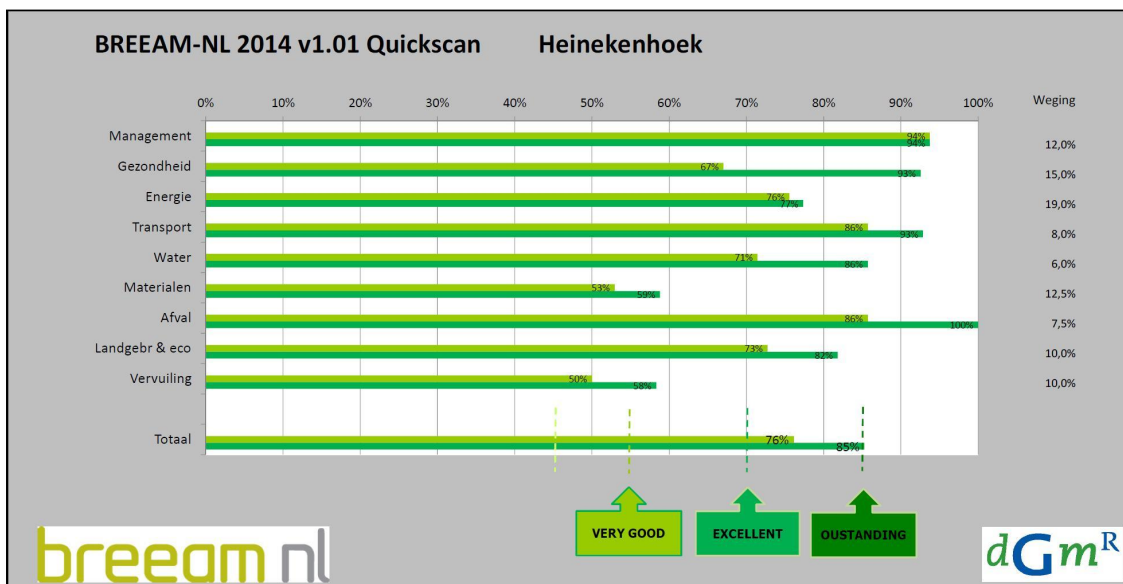
EXCELLENT OUTSTANDING

Bijzonderheden

met haalbaar
 opleggen aan huurder
 is incl. Horecawet

Endverantwoordelijke

dGmR



5.12 M.E.R.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De voorliggende ontwikkeling valt niet onder de lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is'.

Drempelwaarden Lijst D

Voorliggende ontwikkeling wordt genoemd in de Drempelwaarden Lijst D onder 11.2. Het gaat om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen functie-uitbreiding ligt ver beneden de drempelwaarde zoals genoemd onder het Besluit m.e.r. Daarnaast vindt de functiewijziging plaats in een gebouw waar al een stedelijke functie aanwezig is en op grond van het vigerend bestemmingsplan een veelvoud aan stedelijke functies mogelijk zijn.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grond-waterbeschermingsgebied.

Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied. Het pand ligt wel in het historische centrum van Amsterdam, in de bufferzone van het Unesco erfgoedgebied. Aspecten daarvan worden door de ontwikkelende partij in acht genomen.

Milieugevolgen

In de vorige paragrafen zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van (beperkte) nadelige milieugevolgen. Er spelen in de nabijheid van het projectgebied geen

andere ontwikkelingen die op het gebied van milieubelasting een nadrukkelijke negatieve invloed zullen hebben. Van cumulatie met enige ander ontwikkeling zal dan ook geen sprake zijn.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 BRO worden de gebruikelijke vooroverleginstanties om een reactie gevraagd. De reacties van deze partijen zullen worden samengevat en beantwoord en vervolgens in de onderbouwing worden verwerkt.

Zienswijzen

De ontwerpomgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit worden ter visie gelegd voor een periode van 6 weken. De ingediende zienswijzen worden opgenomen in een zienswijzennota bij het uiteindelijke besluit.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene maatregel van Bestuur (in dit kader het Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro zijn de bouwplannen gedefinieerd. Voorliggende ontwikkeling betreft een aangewezen bouwplan. Concreet betekent dit dat voordat de vergunning wordt verleend er een anterieure overeenkomst wordt afgesloten tussen initiatiefnemer en het Stadsdeel Centrum (uitsluitend indien er naast ambtelijke kosten sprake is van aanvullende kosten). Hiermee wordt het kostenverhaal gedekt. De initiatiefnemer draagt volledig zorg voor de herontwikkeling van Heineken Hoek. Hiermee is de economisch uitvoerbaarheid verzekerd.

Planschade

Het project is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waarmee in het kostenverhaal is voorzien.

Op 29 oktober 2015 heeft de adviseur voor Caransa groep BV een planschade risicoanalyse opgesteld. De analyse heeft als kenmerk T-7515. De analyse is uitgevoerd door Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG te Oranjewoud. Voor de planschade omschrijving, het wettelijke kader, de toetsing, de bepaling van het risico en de overwegingen voor het advies staan vermeld in de rapportage. De conclusie uit de rapportage is overgenomen in deze onderbouwing. De conclusie luidt als volgt: "Als gevolg van de planologische wijziging zal er geen voor vergoeding in aanmerking komend planologische nadeel optreden. Zo er al sprake van schade is valt deze binnen artikel 6.2, eerste lid en het forfait van artikel 6.2, tweede lid Wro."

BIJLAGEN

Bijlage 1: historisch bodemonderzoek

Bijlage 2: geohydrologisch onderzoek

Bijlage 3: archiefonderzoek bodem

Bijlage 4: bemalingsadvies

Bijlage 5: bezonningsstudie

Bijlage 6: onderzoek flora en fauna

Bijlage 7: planschaderisicoanalyse

Bijlage 8: verkeersonderzoek

Bijlage 9: hoogbouweffectrapport

