

Behoort bij besluit

BWT 1871021
Gemerkt 13



Gemeente
Amsterdam
Centrum

Amsterdam, Effecten hotel Heineken Hoek op woon- en leefklimaat (Leefbaarheidstoets)

Caransa Groep BV



В | **Я** **О**
Ruimte | om *in* te leven

Amsterdam, Effecten hotel Heineken Hoek op woon- en leefklimaat (Leefbaarheidstoets)

Caransa Groep BV

Rapportnummer: 211X08279_8

Datum: 3 april 2018

Contactpersoon opdrachtgever: Patrick Langenberg, Caransa Groep BV

Projectteam BRO: Piet Zuidhof, Jan Carel Jansen Venneboer

Trefwoorden: Hotel, uitgaansgebied effecten, woon- en leefklimaat, ruimtelijk

Bron foto kافت: BRO 15

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1.INTRODUCTIE	2
2.HET PROJECT HEINEKEN HOEK	4
3.BEZOEKINTENSITEITEN HOTEL EN OMGEVING	5
4.BEOORDELING EFFECTEN HOTEL HEINEKEN HOEK	9
5.CONCLUSIES	14

1. INTRODUCTIE

Caransa Groep B.V. heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de herontwikkeling van het bestaande pand gelegen aan het Leidseplein 19 / Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 (hierna: Heineken Hoek) tot horeca en hotel.

Op grond van het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 (bestaande uit “deel I: beleidskader”, “deel II: beleidsregels” en de notitie 'Grenzen aan het Hotelbeleid, aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015', hierna: “het hotelbeleid”) dienen hotelinitiatieven te voldoen aan de algemene beleidsregels uit paragraaf 2.1 van deel II, waaronder de beleidsregel van paragraaf 2.1 onder 2: “woon- en leefklimaat”. In deze beleidsregel over het woon- en leefklimaat is het volgende aangegeven:

Bij het woon- en leefklimaat gaat het om de druk die de nieuwe hotelfunctie op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving legt. Deze druk gaat 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, zwerfvuil, etc. Hoe groot de druk op het woon- en leefmilieu is, is afhankelijk van het gebruik van de straat, de breedte van de straat en de aanwezigheid van soortgelijke functies. De druk op het woon- en leefklimaat kan per locatie verschillen en wordt per locatie beoordeeld. Er wordt gekeken naar het effect dat het hotelinitiatief zal hebben op de leefbaarheid van de beoogde locatie. Zo zal bijvoorbeeld de ontwikkeling van een hotel in een stadstraat (zoals de Weesperstraat, de Rozengracht of de Vijzelstraat) over het algemeen de diversiteit en levendigheid van die stadstraat bevorderen zonder overmatige overlast te veroorzaken, terwijl ditzelfde initiatief in een smalle woonstraat voor veel overlast kan zorgen.

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;
- de druk die functies in de omliggende panden leggen op het woon- en leefmilieu.

In deze rapportage wordt onderzocht welke druk de nieuwe hotelfunctie op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving legt. Bij de beoordeling van de effecten is voornamelijk gekeken naar de verschillende aspecten die de gemeente in het beleid onderscheidt (grootte van het hotel, grootte van het bouwblok, breedte en het gebruik van de straat, ontsluiting van het gebied, druk die functies in de omliggende panden leggen op het woon- en leefmilieu, verkeer - waaronder laden en lossen, aantallen bezoekers, geparkeerde auto's, fietsen of taxi's en zwerfvuil). Alvorens deze verschillende aspecten te beoordelen, zal eerst kort het project Heineken Hoek worden beschreven en wordt ingegaan op de bezoekersaantallen van het hotel en de omgeving.

2. HET PROJECT HEINEKEN HOEK

Er wordt op de locatie Kleine-Gartmanplantsoen - Leidseplein te Amsterdam een hoogwaardig hotel met 36 kamers gerealiseerd. Het totale hoteloppervlak omvat 1.621 m² bvo en er wordt gebouwd in vier lagen, waarbij qua architectuur, vormgeving en bouwmassa nadrukkelijk wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. De locatie ligt 'om de hoek' van het Leidseplein en op de begane grond en eerste verdieping bevindt zich (ook nu reeds) horeca.

Het project voorziet in een zogenaamd boutique-hotel met een 4-sterrenclassificatie. Het hotel zal worden geëxploiteerd door de grote, mondiale hotelketen Starwood Hotels & Resorts onder het Tribute label. Belangrijke accenten worden gelegd op een persoonlijke service, design, verlichting, muziek en technologie (ook t.b.v. veiligheid en gebouwbeheer). Als extra service worden een lounge en espressobar aangeboden.

Voor andere, restauratieve horeca worden de gasten verwezen naar de ruim aanwezige horeca in de omgeving en op de begane grond en eerste verdieping van het pand van de Heineken Hoek.

3. BEZOEKINTENSITEITEN HOTEL EN OMGEVING

Raming bezoekcijfers hotel

In de regio Amsterdam/Schiphol bedraagt de kamerbezetting van hotels op jaarbasis gemiddeld 82,2%. Omdat hoogwaardige hotels doorgaans een wat hogere bezettingsgraad kennen gaan we hier uit van een 'worst case' bezetting van 85%. Het aantal personen per kamer in een 4-sterrenhotel bedraagt landelijk gemiddeld 1,6, wat overigens overeenstemt met het gemiddelde voor alle hotels in Amsterdam¹. Dit betekent dat het beoogde hotel 17.870 gasten per jaar en gemiddeld circa 49 gasten per dag zal trekken².

Valide onderzoek over het gedrag van hotelgasten in de openbare ruimte (buiten en rondom de accommodatie zelf) is niet beschikbaar. Dit geldt zowel voor het plangebied zelf als voor het gedrag van hotelgasten in algemene zin. We kunnen ten aanzien hiervan echter wel enige aannames doen. Zo zal de gemiddelde hotelgast volgens onze inschatting 1,5 à 2 maal per dag het hotel binnengaan en verlaten. Op dagbasis resulteert dit in totaal 3 à 4 'bewegingen', in concreto in dit geval dus 147 à 196 'gastebewegingen' per dag. Gegeven het overheersende gastenprofiel (zie hierna inzake beschrijving van de gasten) en de specifieke locatie zullen veel bezoekers per taxi (in de directe nabijheid van het hotel is een taxistandplaats gelegen op de Leidsebrug) of openbaar vervoer komen en/of vertrekken.

Daarnaast veronderstellen we in totaal maximaal 50 in- en uitgaande bewegingen van het hotelpersoneel per dag (zie voetnoot).³ Ten behoeve van het hotel zullen per dag 5 extra laad- en losbewegingen plaatsvinden (zie hiervoor ook het separaat uitgevoerde verkeersonderzoek), bijvoorbeeld voor transport van linnengoed. Aangezien het hotel geen eigen restauratieve horeca biedt, genereert dit geen extra bevoorradingsbewegingen. De onderhavige ontwikkeling betreft een verhoudingsgewijs kleinschalig boutique-hotel, met een relatief 'exclusief' karakter. In de praktijk trekt dit hoteltype vooral gasten die als volgt kunnen worden getypeerd:

- bovenmodaal inkomen;
- wezenlijk deel bezoekers is ouder dan 30 jaar, al richt hotel zich primair op (hoogopgeleide) gasten tussen 20 en 30 jaar;
- stellen, echtparen zonder kinderen (nauwelijks groepen);
- zakelijke gasten;
- bovengemiddeld geïnteresseerd in cultuur en hoogwaardige gastronomie;
- vaak trendsettende belangstelling en gedrag qua horeca, cultuur, etc.;
- veelal gaat men 's avonds tijdig terug naar het hotel, het zijn in het algemeen geen 'nachtbrakers';
- afkomstig uit de gehele wereld.

¹ Gemeente Amsterdam; Website Toerisme in Amsterdam.

² 36 kamers * 85% bezettingsgraad * 1,6 personen.

³ In de regio Amsterdam/Schiphol hebben hotels met minimaal 3 sterren gemiddeld 0,5 arbeidsplaatsen per kamer. Het onderhavige hotel zal dus naar verwachting totaal 18 arbeidsplaatsen bieden. Zij zullen evenwel niet allemaal dagelijks aanwezig zijn. We veronderstellen hier gemiddeld 12,5 verschillende werknemers per dag, die ieder 2 maal het hotel betreden en 2 maal het hotel verlaten (incl. wandeling, lunch etc. buiten het hotel). Bron: HorwathHTL; Hosta 2017.

In algemene zin betreft het dus gasten met een actief vrijetijdspatroon en een ‘beschaafde’ en communicatieve instelling en gedrag. De bezoekers kunnen worden omschreven als ‘kwaliteitstoeristen’. Dit is een prominente doelgroep van de gemeente Amsterdam, zoals bijvoorbeeld blijkt uit het Visiedocument van Amsterdam Marketing, de toeristische marketingorganisatie die wordt ondersteund door de gemeente Amsterdam.⁴

Huidige bezoekerscijfers en gebruik plangebied

Door de gemeente Amsterdam is enige jaren geleden onderzoek gedaan naar de aantallen bezoekers van het Leidseplein en omgeving⁵. Hieronder vallen de deelgebieden Leidsebuurt Noordoost, Zuidoost, Zuidwest en Noordwest. De buurt Leidsebuurt Noordoost (waaronder het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen valt) wordt gekenschetst als “voornamelijk horecaconcentratiegebied, geflankeerd door de Leidsestraat met winkelfunctie”. De druk van de horeca is in de gehele Leidsebuurt relatief hoog, met name aan de westelijke helft. Op de Leidsebrug (op loopafstand van Leidseplein en het hotel) ligt de belangrijkste taxistandplaats in de buurt.

Kaart: Ligging Leidsebuurten, horecapanden en locatie Heineken Hoek



⁴ Het begrip kwaliteitstoerist is o.a. verwoord als doel in het Visiedocument Amsterdam Marketing 2013-2018, 5 december 2012.

⁵ Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Centrum; Factsheet 2012 en Enquête bezoekers Leidseplein juni 2012.

In de Factsheet 2012 (mede gebaseerd op een enquête onder 800 bezoekers aan het Leidseplein op donderdag t/m zondag tussen 16.00 en 03.00 uur in juni 2012) worden onderstaande gegevens en cijfers vermeld voor de Leidsebuurt:

Functiepatroon:

- Er zijn 17 hotels, 55 cafés en 91 restaurants. Totaal dus 163 horecazaken en meer dan gemiddeld in het stadsdeel Centrum. Het belangrijkste concentratiegebied is het 'Uitgaansgebied Leidseplein' (totaal 113 horecazaken, waaronder acht nachtzaaken). Er zijn 46 winkels.
- De buurt heeft ook een belangrijke en bovenregionale culturele functie, met 74 culturele vestigingen waaronder de poppodia Paradiso, de Melkweg en het DeLaMar theater.
- Er wonen in de totale Leidsebuurt (zie kaart) totaal 1.648 mensen, die zich volgens onderzoek bovengemiddeld veilig voelen. Het betreft relatief veel jonge mensen, hoogopgeleiden, met hoge inkomens en 'nieuwe stedelijken'. Tweederde woont zelfstandig c.q. betreffen éénpersoons-huishoudens.
- De leefbaarheid wordt door de inwoners met rapportcijfer 7,1 beoordeeld; lager dan gemiddeld in het centrum (8,1), met name vanwege het aspect overlast. Vooral geluid (muziek, personen, overig), afval en rijwielen veroorzaken hinder. Dit komt voor een belangrijk deel voort uit de prominente horecafunctie in de buurt. Het geluidsprobleem speelt vooral 's avonds en 's nachts.
- Daarentegen scoort de buurt beter dan gemiddeld in het centrum op sociale aspecten van de leefbaarheid (thuis voelen, cohesie en spanningen).

Bezoekersprofiel en intensiteit:

- Als de maximale capaciteit van de horeca wordt benut, zijn er naar schatting 18.000 bezoekers op en rond het Leidseplein. Let wel: dit betreft alleen bezoekers binnen de horecazaken en dus exclusief terrassen en de openbare ruimte. In werkelijkheid is de bezoekerscapaciteit van het gebied dus aanmerkelijk groter en waarschijnlijk meer dan het dubbele (cijfers over de bezoekers in de buitenruimte 's avonds ontbreken).
- Van de bezoekers aan het Leidseplein komt circa 60% uit Amsterdam.
- De gemiddelde leeftijd van de bezoekers is 30 jaar. Relatief veel bezoekers komen in groepsverband (min. drie personen): 62%. De rest (afgerond 37%) komt alleen of met een tweetal.
- Van de bezoekers komt totaal 41% voor de horeca naar het gebied. Van hen ervaart 36% overlast, vooral gerelateerd aan alcohol en agressief gedrag.
- De voormalige taxistandplaats aan het Kleine-Gartmanplantsoen veroorzaakte veel hinder (w.o. toeteren) en 'kleine verkeersovertredingen'. Op een gemiddelde weekendavond waren hier 423 taxibewegingen, met in piektijden zelfs drie taxi's per minuut. Inmiddels is deze taxistandplaats in het kader van de herinrichting van het Leidseplein verplaatst naar de Leidsebrug.
- Er werken in de Leidsebuurt 4.590 mensen.

De algemene indruk is dat het aantal passanten in de horeca en in de buitenruimte sinds 2012 nog aanzienlijk is vergroot. Ter illustratie: de omzet per zaak in de (restaurantieve) horeca groeide landelijk tussen 2011 en 2015 (de meest recente cijfers) met + 14%. Amsterdam Marketing heeft geraamd dat

het totale aantal bezoekers in de stad Amsterdam tussen 2011 en 2015 is toegenomen met + 15%⁶. Het aantal hotelovernachtingen is tussen 2012 en 2016 in Amsterdam zelfs gegroeid met + 32%⁷. Het relatieve effect van de hotelontwikkeling Heineken Hoek op het huidige gebruik van de openbare ruimte is dus waarschijnlijk nog beperkter dan hierna zal worden aangegeven.

⁶ Bron: Amsterdam Marketing; Bezoekersonderzoek Metropool Amsterdam 2016.

⁷ Gemeente Amsterdam; Onderzoek, Informatie & Statistiek.

4. BEOORDELING EFFECTEN HOTEL HEINEKEN HOEK

In deze paragraaf worden de effecten van de beschreven hotelontwikkeling van de Heineken Hoek beoordeeld. Uitgangspunt (de 'nul-situatie') is het huidige gebruik van de locatie, bestaande uit twee woningen, opslag en leegstand. De effecten van de bestaande horeca op de begane grond en eerste verdieping van het pand van de Heineken Hoek (welke functie zal worden gecontinueerd) vallen buiten dit onderzoek.

De effecten zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

- grootte van het hotel;
- grootte van het bouwblok;
- breedte en het gebruik van de straat;
- ontsluiting van het gebied;
- druk die functies in de omliggende panden leggen op het woon- en leefmilieu;
- verkeer (waaronder laden en lossen);
- aantallen bezoekers;
- geparkeerde auto's, fietsen of taxi's; en
- zwerfvuil.

De grootte van het hotel

Met 36 hotelkamers is sprake van een relatief klein hotel. De bezoekersaantallen zullen daarmee relatief beperkt zijn, er zal sprake zijn van relatief weinig toegenomen laad- en losverkeer in verhouding tot de huidige situatie (5 transporten en derhalve 10 verkeersbewegingen per dag extra).

De grootte van het bouwblok

Het bouwblok waarbinnen de ontwikkeling is gelegen wordt omsloten door het Kleine-Gartmanplantsoen, het Leidseplein, de Korte Leidsedwardsstraat en de Leidsekruisstraat. De maat en schaal van dit bouwblok is zodanig dat de ontwikkeling goed wordt ingepast in de omgeving.

De breedte en het gebruik van de straat

Het hotel is gelegen aan Leidseplein 19/Kleine-Gartmanplantsoen 1-3. Deze locatie ligt aan een uitgaansplein en in een horecaconcentratiegebied. De ontwikkeling van een hotel op een dergelijke locatie zal in het algemeen de diversiteit en levendigheid bevorderen zonder overlast te veroorzaken (anders dan de realisatie van een dergelijk initiatief in een rustige woonstraat)

Het Leidseplein/Kleine-Gartmanplantsoen is een autovrij gebied, er is sprake van een brede loopstrook. Ten gevolge van het hotel zullen per dag 5 extra laad- en losbewegingen plaatsvinden (zie hiervoor ook het separaat uitgevoerde verkeersonderzoek).

De ontsluiting van het gebied

De ontsluiting van de locatie geschiedt via het Kleine-Gartmanplantsoen en via het Leidseplein. De locatie is autovrij (laad- en losverkeer uitgezonderd), maar is per openbaar vervoer, te voet of met de

fiets te bereiken. In de directe nabijheid van de locatie (Leidsebrug) is een taxistandplaats gelegen. De hotelontwikkeling heeft geen gevolgen voor de ontsluiting van het gebied.

De druk die functies in de omliggende panden leggen op het woon- en leefmilieu

In de omgeving van de ontwikkelingslocatie zijn reeds diverse horecavoorzieningen aanwezig. Er zijn in de Leidsebuurt in totaal 17 hotels, 55 cafés en 91 restaurants aanwezig, meer dan gemiddeld in het stadsdeel Centrum (zie de gegevens uit Factsheet 2012 in paragraaf 3 van dit rapport). Het belangrijkste concentratiegebied is het 'Uitgaansgebied Leidseplein' (totaal 113 horecazaken, waaronder acht nachtzaken), waarbinnen het project wordt gerealiseerd. De buurt heeft een belangrijke en bovenregionale culturele functie, met 74 culturele vestigingen waaronder de poppodia Paradiso, de Melkweg en het DeLaMar theater.

Zoals ook is aangegeven in hoofdstuk 3 spelen volgens gegevens van de gemeente⁸ in de Leidsebuurt met name de aspecten geluid (vanwege muziek, personen en overige), afval en rijwielen een rol in de waardering en beleving van het woon- en leefmilieu, als gevolg van de prominente horecafunctie in deze buurt. De leefbaarheid wordt daarom door de inwoners van de Leidsebuurt met rapportcijfer 7,1 beoordeeld; lager dan gemiddeld in het centrum (8,1). Het geluidsprobleem speelt vooral 's avonds en 's nachts. Aangezien het hotel Heineken Hoek geen toevoeging betekent in de vorm van geluidsproducerende (horeca)functies is geen sprake van een verslechtering op dit punt. De overige punten (hinder vanwege afval en rijwielen) worden hierna beschreven.

Verkeer (waaronder laden en lossen)

Het aantal verkeersbewegingen bij het hotel leidt tot 5 transporten (en dus 10 verkeersbewegingen) per dag (zie hiervoor ook het separaat uitgevoerde verkeersonderzoek). Op basis van ervaring zal het overgrote deel van de hotelgasten per taxi of openbaar vervoer naar het hotel komen. De expeditie zal op de stoep van het Kleine-Gartmanplantsoen plaatsvinden, wat gebruikelijk is in dit gebied en niet zal leiden tot storende opstoppingen. De vigerende venstertijden worden strikt gehandhaafd. Onder het Kleine-Gartmanplantsoen wordt door de gemeente een nieuwe fietsparkeerkelder aangelegd. Er is in de directe nabijheid van het hotel een taxistandplaats aanwezig op de Leidsebrug.

Aantallen bezoekers

Als de maximale capaciteit van de horeca wordt benut, zijn er naar schatting 18.000 bezoekers op en rond het Leidseplein (peildatum 2012). Let wel: dit betreft alleen bezoekers binnen de horecazaken en dus exclusief terrassen en de openbare ruimte. In werkelijkheid is de bezoekerscapaciteit van het gebied dus aanmerkelijk groter en waarschijnlijk meer dan het dubbele (cijfers over de bezoekers in de buitenruimte 's avonds ontbreken). De algemene indruk is dat het aantal passanten in de horeca en in de buitenruimte sinds 2012 is toegenomen. Met een hotel met 36 kamers en gemiddeld 49 gasten per dag is het effect van de hotelontwikkeling Heineken Hoek op het huidige gebruik van de openbare ruimte en de huidige bezoekersaantallen beperkt. Het nieuwe hotel heeft daarom verhoudingsgewijs een verwaarloosbaar effect op en in de buitenruimte. Bovendien worden deze effecten (meer dan) gecompenseerd door de positieve effecten vanwege de sterk verbeterde uitstraling van de locatie en de menging met voornamelijk beschaafde doelgroepen (zie hiervoor Hoofdstuk 3). Het hotel

⁸ Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Centrum; Factsheet 2012 en Enquête bezoekers Leidseplein juni 2012.

treft als vermeld dagelijks gemiddeld circa 49 gasten. Als men dit relateert aan de totale horecapaciteit op en rond het Leidseplein behelst dit een aandeel van slechts 0,3%. Indien de bezoekers buiten en op de terrassen worden meegeteld is het effect zelfs aanzienlijk kleiner. Een dergelijk effect kan worden beschouwd als verwaarloosbaar.

Geparkeerde auto's, fietsen of taxi's

Het aantal geparkeerde auto's, fietsen en taxi's (op enige afstand van het hotel) zal ten gevolge van het hotel niet substantieel toenemen. Het hotel is gelegen in autovrij gebied, parkeren voor auto's is dan ook niet aan de orde. Het merendeel van de hotelgasten komt per taxi of openbaar vervoer naar de locatie. In de directe nabijheid van de locatie is een taxi-standplaats (Leidsebrug). Fietsen dienen op de daarvoor bestemde fietsparkeerplekken te worden geplaatst. In dat kader is relevant dat door de gemeente een openbare fietsparkeergarage onder het Kleine-Gartmanplantsoen wordt aangelegd (als onderdeel van fase 2 van het herinrichtingsplan voor het Leidseplein e.o.), waar werknemers en gasten van het hotel op zullen worden gewezen. Overigens zal het hotel geen fietsenverhuur aanbieden.

Zwerfvuil

Binnen de gemeente Amsterdam en specifiek in de winkel- en uitgaansgebieden (waaronder de Leidsebuurt) is er vanuit de gemeente veel aandacht voor het schoonhouden van de openbare ruimte. Hieronder valt eveneens de zorg voor (het opruimen en voorkomen van) zwerfvuil.

In het Aanvalsplan Schoon Amsterdam 2017⁹ zijn maatregelen opgenomen om bij de bestrijding van vervuiling van de openbare ruimte efficiënter en flexibeler te gaan werken, experimenten aan te gaan en te leren van wat wel en wat niet werkt. Het Aanvalsplan vormt de extra inzet op de reguliere uitvoering van reinigingswerkzaamheden in Amsterdam. De aanpak richt zich primair op een verbetering van de dienstverlening en creëren van meer bewustwording en betrokkenheid van de mensen op straat. Om deze verbeteringen te realiseren wordt op vijf manieren ingezet: beter reinigen, betere voorzieningen, gedragsbeïnvloeding, participatie en handhaving. Hierna gaan we in op enkele onderdelen van het actieplan die gevolgen hebben voor de Leidsebuurt.

Naast de reguliere, dagelijkse schoonmaak van het Leidseplein en omgeving is een extra kleine schoonmaakbeurt geïntroduceerd: vier keer per dag wordt in de Leidsebuurt extra geveegd. Ook is in Amsterdam sprake van een zogenaamde 'hotspots-aanpak'¹⁰ waarbij extra aandacht is voor straatreiniging op specifieke plekken, waaronder het Leidseplein.

In het kader van betere voorzieningen is in delen van Amsterdam het 'rode zakkenproject' ingesteld. Dit is een project waarbij bedrijven en bewoners verschillend gekleurde afvalzakken ontvangen (9 per week), zodat bedrijven slechts beperkt gebruik maken van de gewone afvalinzameling die is bedoeld voor bewoners. Door de verschillend gekleurde zakken en gescheiden inzameling wordt voorkomen dat ondernemers hun afval bij het bewonersafval zetten. Hiermee wordt voorkomen dat extra afval op de openbare weg wordt geplaatst hetgeen leidt tot door ongedierte opengescheurde zakken met

⁹ Gemeente Amsterdam: Aanvalsplan Schoon Amsterdam 2017, november 2016

¹⁰ Binnen Amsterdam zijn er ca. 250 'hotspots', hardnekkig vervuilde plekken zoals afvalcontainers en straathoeken waar vuilnis stelselmatig op de verkeerde moment wordt neergezet. Deze worden extra onderhanden genomen.

zwerfvuil als gevolg. Als een bedrijf minder dan 9 vuilniszakken van 8 kilo afval per zak per week heeft, kan gebruik worden gemaakt van de reguliere huisvuilregeling c.q. inzameling van het stadsdeel Centrum. Indien een bedrijf meer afval produceert dient een bedrijfsafvalcontract te worden afgesloten.

Daarnaast hebben de fastfoodbedrijven in de directe omgeving van het Leidseplein, Nederland Schoon¹¹ en de gemeente Amsterdam in de Leidsebuurt een project opgezet waarbij de fastfoodbedrijven extra prullenbakken op straat zetten. Deze bakken zijn herkenbaar door het 'Nederland Schoon' logo. Het legen van de bakken en het afvoeren van de zakken is een gezamenlijks inspanning van gemeente en betrokken ondernemers.

Een aanzienlijke vernieuwing is het 'informatiegestuurd schoonmaken': schoonmaakteams werken niet meer volgens een vast schema en een vaste route, maar op basis van informatie. Hierdoor werken de teams flexibeler en zijn ze breder inzetbaar, ook buiten hun eigen stadsdeel. Ze krijgen de informatie binnen op hun tablet, bijvoorbeeld van sensoren in afvalbakken die aangeven wanneer de afvalbak bijna vol is. Werden de bakken eerst standaard twee keer per week geleegd, ook als ze nog praktisch leeg waren, nu rijdt iemand er eerder naar toe als de bak vol is.

Voorts is in het kader van gedragsbeïnvloeding in de Leidsebuurt een straatconciërge aangesteld. Deze conciërge spreekt ondernemers aan en kan snel ophalen van illegaal gedumpt regelen. Ook kan de conciërge handhaving inseinen als dat nodig is.

Ook is in het kader van participatie de app 'Verbeter mijn buurt' ontwikkeld, waardoor er een laagdrempelige manier is om melding te maken van (zwerf)vuil op straat, defecte afvalbakken en/of – containers of andere ongemakken. De nieuwsbrief van de BIZ¹² vereniging Uitgaansgebied Leidsebuurt geeft daarnaast regelmatig informatie over verschillende aspecten rondom reiniging en vuilophaal in de buurt. Tenslotte worden de bewoners en ondernemers in de buurt ingelicht door middel van bewonersbrieven, waarin onder andere de wijze en frequentie van vuilophaal in de buurt breed wordt gecommuniceerd.

Al met al kan worden gesteld dat in en rond het Leidseplein veel aandacht is voor het voorkomen en aanpakken van (zwerf)afval. De verschillende actiepunten uit het Aanvalsplan Schoon Amsterdam 2017, gericht op een meer doelgerichte en informatiegerichte vuilophaal in de stad, anticiperen op een drukkere openbare ruimte. Met extra investeringen bereikt de stad dat er vaker en effectiever wordt schoongemaakt, ook in de Leidsebuurt. Het beleid anticipeert in voldoende mate op de komst van nieuwe voorzieningen (i. c. het hotel Heineken Hoek) en meer bezoekers in de openbare ruimte.

¹¹ Nederland Schoon is een stichting die zwerfafval in Nederland wil voorkomen en bestrijden. De stichting voert campagnes tegen zwerfafval, doet onderzoek, adviseert bedrijven en zet aanstekelijke acties op.

¹² De BIZ vereniging Uitgaansgebied Leidsebuurt, actief sinds 2016, is opgericht door de Belangenvereniging Horeca Leidsebuurt (BHL, opgericht in 1982) met als doel de belangen van alle 150 bedrijven het gehele uitgaansgebied Leidseplein te behartigen.

5. CONCLUSIES

Geconcludeerd kan worden dat de effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving relatief (zeer) bescheiden zijn, ook vanwege het feit dat de ontwikkeling is gelegen aan een uitgaansplein in een horecaconcentratiegebied van de binnenstad van Amsterdam. De relatieve kleinschaligheid van het hotel (36 kamers) en de overwegend 'beschaafde' (communicatieve) instelling en gedrag van de te verwachten en beoogde hotelgasten in dit marktsegment betekent eveneens dat de negatieve effecten op het woon- en leefklimaat minimaal zullen zijn. Het boutique-hotel zal door het beperkte aantal hotelkamers naar verwachting nauwelijks groepen aantrekken.

Het bouwvolume wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving. Het hotel heeft geen gevolgen voor de straatbreedte. De beoogde hotelontwikkeling sluit aan bij het huidige gebruik van het Kleine-Gartmanplantsoen en het Leidseplein (uitgaansplein en horecaconcentratiegebied). Het hotel genereert nauwelijks extra verkeersdruk in relatie tot het huidige gebruik, de locatie ligt immers in een autovrij gebied en is uitsluitend met openbaar vervoer en met de taxi (taxistandplaats gelegen op korte afstand) bereikbaar. De effecten op het functiepatoon in de omgeving zijn eveneens gering. Door de relatief grote wervingskracht van het hotel op relatief beschaafde, deels oudere doelgroepen zal de ontwikkeling naar verwachting niet leiden tot overlast.

In combinatie met de gemeentelijke herinrichting van de buitenruimte van het Leidseplein met hoogwaardige materialen en de toekomstige ondergrondse fietsparkeergarage aan het Kleine-Gartmanplantsoen krijgt het gebied een aanmerkelijk hogere verblijfskwaliteit. Dit leidt in de praktijk meestal tot aangepast gedrag van bezoekers met ten opzichte van de huidige situatie minder negatieve effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Tenslotte kan worden gesteld dat, mede door de uitrol van de activiteiten in het kader van het Aanvalsplan Schoon Amsterdam 2017 door de gemeente, ondernemers en bewoners wordt gestreefd naar een schone en zwerfvuil-vrije openbare ruimte in de Leidsebuurt, ook na vestiging van het hotel Heineken Hoek. De exploitant van het nieuwe hotel is gebaat bij een schone omgeving, en zal zich (gezamenlijk met de ondernemers in de Leidsebuurt) inspannen om het Aanvalsplan Schoon Amsterdam uit te voeren.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.bro.nl