Gemeente Amsterdam

Behoort bij besluit

BWT 1871021
Gemerkt Bijlage 16

Gemeente Amsterdam Centrum

Nota van beantwoording

Zienswijzen ontwerpomgevingsvergunning Heineken Hoek, Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 en Leidseplein 19

Overzicht personen/instanties

De ontwerpomgevingsvergunning heeft met ingang van 8 juni 2016 zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon daarover zienswijzen indienen. Zienswijzen zijn ontvangen van de volgende personen/instanties:

1. Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (hierna: VVAB);

2. Massimo Catarinella

Ontvankelijkheid

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoudelijke zienswijzen

In het hiernavolgende zullen alle zienswijzen worden samengevat en voorzien van een reactie namens het college.

Zienswijze genoemd onder 1

1. Hotelfunctie

De hotelfunctie zal de reeds aanwezige disbalans in de binnenstad verder vergroten. VVAB geeft aan niet tegen hotels op zich te zijn, maar is van mening dat het algemeen belang van een goede balans dient te prevaleren boven een particulier belang om hotelkamers te bouwen. VVAB verwijst hierbij naar de notitie ‘Grenzen aan het Hotelbeleid, aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015’ (hierna: aanvullend beleid).
Er zijn, ondanks de gesprekken met de eigenaren van de Heineken Hoek die al plaatsvonden voor de aanscherping van het beleid, voldoende mogelijkheden om de aanvraag af te wijzen indien deze aanvraag in strijd is met het vigerende hotelbeleid. De hotelstop dient volgens VVAB stand te houden. VVAB wijst erop dat het dagelijks bestuur in beginsel niet zal meewerken aan een hotelontwikkeling tenzij sprake is van een uniek concept. Op geen enkele wijze blijkt het unieke karakter van dit hotelinitiatief met 36 kleine hotelkamers van 17 tot 23 m2. Daarnaast blijkt niet dat er sprake is van een bijzondere formule voor een bepaalde doelgroep met een daarop gerichte inrichting of uitstraling, aldus VVAB. Er is geen goede grond om af te wijken van de hotelstop.

2. Bouwhistorische verkenning en kwaliteitstoets

VVAB geven aan dat uit de kwaliteitstoets en de bevindingen van BMA volgt dat het bestaande gebouw stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden vertegenwoordigt. Deze waarden betreffen onder meer het nog gedeeltelijk aanwezig zijn van de historische parcellering en het afleesbaar zijn van de structuur van de oude bebouwing en zelfs nog de restanten van de oorspronkelijke panden uit de zeventiende eeuw. Deze aanwezige waarden dienen volgens de VVAB te worden meegenomen in de planvorming voor sloop/ nieuwbouw, bijvoorbeeld in de bouwhoogte en het nog kunnen herkennen van de oude

verkavelingsstructuur. VVAB constateert dat de aangetroffen waarden na realisatie van de beoogde nieuwbouw niet langer bestaan als gevolg van de schaalvergroting in breedte en hoogte en het monolithische karakter van de bouwmassa. VVAB vraagt op welke wijze het stadsdeel heeft gecontroleerd dat de aangetroffen waarde nog bestaan na realisatie van de nieuwbouw. VVAB stelt dat het plan op stedenbouwkundige gronden en het niet (kenbaar) meewegen van de uitkomsten van de kwaliteitstoets moet worden afgewezen.

3. Bouwhoogte en hellingshoek kap

VVAB geeft aan dat het volume van het beoogde hotel wordt gemaximaliseerd. Gevolg is dat de bestaande variatie in bouwhoogten, een kenmerk van de gelaagdheid in de fysieke omgeving, verdwijnt. VVAB geeft aan dat de ruimtelijke onderbouwing uitgaat van vier verschillende gebieden van het plein die op verschillende hoeken al diverse hoogteaccenten hebben. Volgens VVAB is de stelling dat de enige uitzondering in dit concept van geaccentueerde hoeken wordt gevormd door de huidige Heineken Hoek aantoonbaar onjuist. Alle vier de hoeken van het oorspronkelijke wagenplein uit 1662 hebben namelijk nog de verkaveling en bouwhoogte van de zeventiende eeuw. Het teniet doen van de bestaande variatie in bouwhoogten betekent tegelijkertijd dat de contouren van het oorspronkelijke wagenplein (een plein binnen het plein) minder goed te herkennen zijn. De transformatie van het wagenplein van de zeventiende eeuw naar het uitgaansplein van de twintigste eeuw is minder goed zichtbaar. VVAB geeft verder aan dat de bouwhoogte en de steile hellingshoek van de kap niet noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke inpassing, maar gericht op het maximaliseren van het aantal hotelkamers. De dakkapellen voor hotelkamers zijn zo steil dat geen sprake meer is van een kap maar een verdieping. Volgens VVAB betreft het een schijnkap als een verhulling voor het benodigde rendement. Het bestemmingsplan wil dit voorkomen door een maximale hellinghoek aan te geven. Het aanzien van het beoogde hotel doet zich als een kolos voor. Nu er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening kan niet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

4. Welstand

De Commissie voor Welstand en Monumenten (CWM) heeft zich onthouden van een oordeel over de stedenbouwkundige invulling en de bouwenvelop die het stadsdeel vooraf heeft bepaald. VVAB vraagt zich af of CWM de aanwezige waarden die behouden zouden moeten blijven meegenomen heeft in haar beoordeling. Daarnaast betwijfelt VVAB of de toepassing van de hardheidsclausule voldoet aan de daartoe gestelde criteria. Met het voorgaande komt de VVAB niet toe aan een beoordeling van de architectuur, omdat het plan al moet worden afgewezen op stedenbouwkundige gronden en het niet kenbaar meewegen van de uitkomsten van de kwaliteitstoets.

Zienswijze genoemd onder 2

1. Hotelfunctie

De leefbaarheid van de Amsterdamse binnenstad staat al enige tijd ernstig onder druk sinds het falende beleid van de gemeente gericht op de groei van toerisme. Van de hotelstop zijn helaas een groot aantal reeds genomen besluiten, waaronder de Heineken

Hoek, uitgezonderd. De enige manier om de groei van het aantal toeristen te doen stoppen is het onmiddellijk intrekken van alle vergunningen voor de nog te bouwen hotels in de regio Amsterdam.

2. *Bouwhoogte*

Het gebouw misstaat daarnaast compleet op dit plein en doet ernstige afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving. De maximale bouwhoogte wordt met 10 meter overschreden. De argumentatie van de architect raakt kant nog wal.

Beantwoording van de zienswijze genoemd onder 1

1. *Hotelfunctie*

Op 19 november 2013 heeft het dagelijks bestuur de notitie ‘Grenzen aan het hotelbeleid’ vastgesteld. Zoals adressant ook aangeeft is dit aanvullend beleid een aanscherping op de uitvoering van het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015. Bescherming van de functiemenging en daarmee de goede balans tussen wonen, werken en recreëren ligt ten grondslag aan deze aanscherping van het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015. In dit aanvullend beleid staat hierover in hoofdstuk 1, inleiding en aanleiding, onder meer het volgende.

‘Op 27 maart 2012 heeft de deelraad de Hotelnota Binnenstad 2012-2015 vastgesteld. In deze nota wordt het kader gegeven waarbinnen hotelontwikkeling binnen het stadsdeel Centrum kan plaatsvinden. De nota geeft beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal hotels. Aangegeven wordt in welke straten en gebieden er onder voorwaarden hotelontwikkeling mogelijk is. Ondanks de strenge voorwaarden van de nota blijft de binnenstad voor veel hotelontwikkelaars het gebied bij uitstek waar zij nieuwe hotels willen bouwen of waar ze bestaande gebouwen om willen zetten in hotels. De Hotelnota 2012-2015 heeft geen merkbaar effect op het verminderen van het aantal hotelinitiatieven in de meest gewilde gebieden in de binnenstad. Hierdoor is de druk op sommige plekken waar hoteluitbreiding mogelijk is, dermate hoog dat bijstelling van het hotelbeleid noodzakelijk wordt geacht ter bescherming van de functiemenging.’

De aanscherping betekent dat geen nieuwe hotelinitiatieven worden aangenomen. Van een totale hotelstop is op grond van het aanvullend beleid geen sprake. Nog lopende hotelinitiatieven die nog niet zijn afgerond, blijven normaal in procedure. Het centrum wordt hierbij verdeeld in vijf gebieden. Per gebied wordt aangegeven om welke lopende hotelinitiatieven het gaat. Het hotelinitiatief voor de Heineken Hoek is een van deze nog lopende initiatieven waarbij het initiatief wordt getoetst aan het vigerende hotelbeleid.

Het initiatief voor de Heineken Hoek valt onder de uitzonderingen op het spreidingsbeleid voor het Leidseplein en omgeving. Zoals in paragraaf 4.3 van de Hotelnota Binnenstad 2012-2015, Deel I, staat aangegeven is het Leidseplein en omgeving aangemerkt als uitgaansplein. 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.

Daarbij kan nog worden opgemerkt dat een uniek hotelconcept geen vereiste is voor de initiatieven vallende onder de uitzonderingen op het spreidingsbeleid voor het Leidseplein en omgeving. Gelet op het voorgaande is het college dan ook van oordeel dat met de komst van dit hotelinitiatief geen sprake is van een disbalans in dit gebied.

Van belang is tevens dat de notitie 'Grenzen aan het Hotelbeleid, aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015' dateert van 19 november 2013. De huidige discussie over balans in de binnenstad is recenter. Uiteraard toetst het college het hotelinitiatief aan het geldende beleid.

Samengevat is het college van mening dat geen sprake is van strijd met het hotelbeleid. Ter bescherming van de goede balans tussen wonen, werken en recreëren is aanvullend beleid vastgesteld waarin het hotelinitiatief voor de Heineken Hoek is meegenomen. Daarnaast is het Leidseplein en omgeving is aangemerkt als uitgaansplein met de nadruk op recreëren.

2. *Bouwhistorische verkenning – kwaliteitstoets*

Het college erkent dat uit de bouwhistorische verkenning en de kwaliteitstoets volgt dat het bestaande gebouw stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden heeft. Deze rapportages zijn opgesteld naar aanleiding van de sloop/ nieuwbouwplannen van de eigenaar van het pand. Uit de rapportages kan worden geconcludeerd dat deze genoemde waarden sloop van het bestaande gebouw niet in de weg staan. Na afweging van alle belangen is geconcludeerd dat niet vastgehouden hoeft te worden aan hoogte en schaal van het huidige gebouw. In de definitieve ruimtelijke onderbouwing is dit als volgt gemotiveerd:

"*Met het ophogen van deze hoek vermindert de leesbaarheid van de oorspronkelijke schaal en hoogte van het bouwblok. De laatste referentie aan het plein naar de 17e eeuwse situatie wordt met het plan gewijzigd. Vanwege de grote veranderingen, zowel ruimtelijk als functioneel die het plein in de loop van de tijd heeft ondergaan, is het niettemin aanvaardbaar af te wijken van het uitgangspunt om vast te houden aan de bestaande bouw- en goothoogte. Het belang om meer aan te sluiten bij het huidige gebruik en de huidige stedenbouwkundige ruimte van het plein weegt in dit geval zwaarder dan het belang om vast te houden aan de bestaande bouw- en goothoogte.*"

Hierbij wordt opgemerkt dat per abuis de ruimtelijke onderbouwing van maart 2016 ter inzage heeft gelegen in plaats van de definitieve versie van april 2016.
Wat de bevindingen van de bouwhistorische verkenning en kwaliteitstoets betreft wijken beide versies van de ruimtelijke onderbouwing van elkaar af. Het is juist dat in de versie van maart 2016 niet wordt ingegaan op de geconstateerde waarden. In de definitieve versie zijn de bevindingen uit de bouwhistorische verkenning en kwaliteitstoets wel meegenomen en meegewogen.

Het college deelt de bevindingen van VVAB dat er sprake is van stedenbouwkundige waarden. Na afweging van de belangen is het college van oordeel dat het belang om meer aan te sluiten bij het huidige gebruik en de huidige stedenbouwkundige ruimte van het plein zwaarder weegt dan het belang om vast te houden aan de hoogte en schaal van het huidige gebouw.

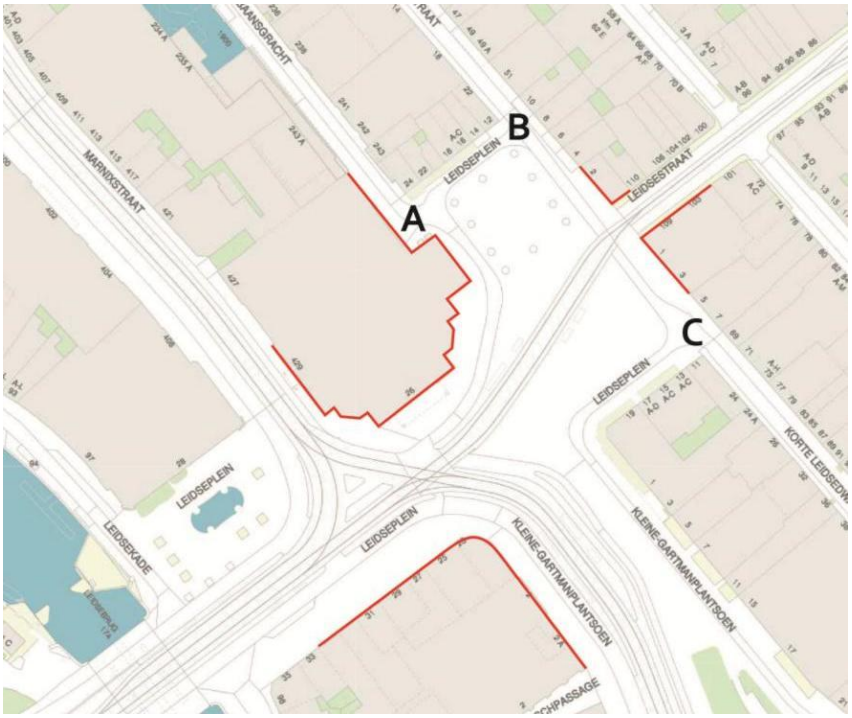
3. Bouwhoogte en hellingshoek kap

Hoeken
Over de ruimtelijke kenmerken van de huidige stedenbouwkundige ruimte bestaat schijnbaar een misverstand. Deze worden in de ruimtelijke onderbouwing beschreven in hoofdstuik 3.1. onder het kopje ‘algemene ruimtelijke en functionele kenmerken’:
“De uitwendige hoge hoekaccenten (waar het Leidseplein grenst aan de Leidsestraat en aan Kleine-Gartmanplantsoen) worden gevormd door de Stadsschouwburg, het Hirschgebouw en 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).”

In de ruimtelijke onderbouwing is sprake van de uitwendige hoeken van de huidige pleinruimte, dat wil zeggen van de ruimte van Leidseplein én Kleine-Gartmanplantsoen samen. Met de hoeken worden niet de hoeken van het 17e eeuwse wagenplein bedoeld. Trouwens vormden de panden aan de Lijnbaansgracht ook in de zeventiende eeuw niet de hoeken van het plein. De pleinruimte liep door tot aan de Leidschepoort (zie kaart hieronder) . De locatie van de Heinekenhoek bevond zich ongeveer ten midden van de betreffende pleinzijde.

Jacob Bosch: ca. 1681; in het paars de ruimte van het wagenplein

De uitwendige hoeken waarnaar in de ruimtelijke onderbouwing gerefereerd is zijn de hoeken die op de onderstaande kaart met een rode lijn gemarkeerd zijn.

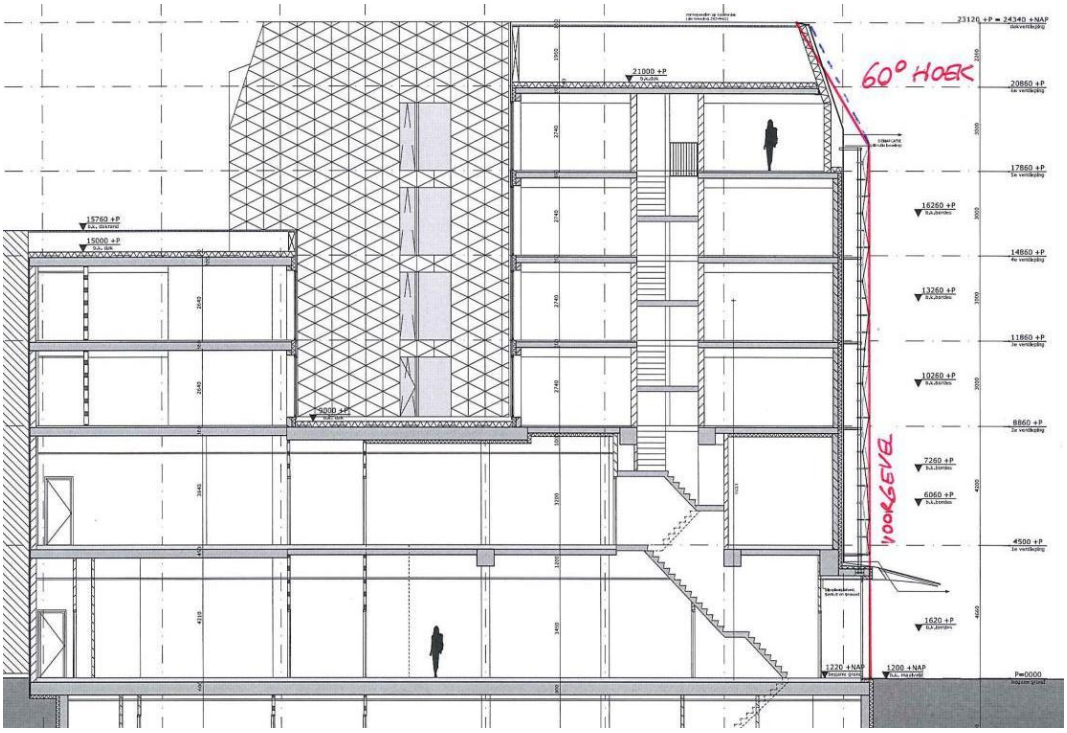


In de zienswijze wordt gesteld dat de ruimtelijke analyse met betrekking tot de hoekaccenten onjuist is. Hierbij wordt verwezen naar de hoek bij de Lijnbaansgracht (A) en beide hoeken t.p.v. de Korte Leidsedwarsstraat (B en C). Deze drie hoeken betreffen inwendige hoeken, hoeken waar de pleinruimte begrensd wordt. Bij de in de analyse genoemde uitwendige hoeken is er geen sprake van hoeken waardoor het plein wordt begrensd. De hoge accenten bevinden zich ter plekke van de scharnierpunten tussen de verschillende deelgebieden van de pleinruimte (ruimtelijke onderbouwing, pagina 23,figuur 8). De locatie van de Heinekenhoek sluit in zijn ruimtelijke kenmerken aan bij de genoemde uitwendige hoeken en niet bij de inwendige hoeken die in de zienswijze worden genoemd.

Bouwhoogte
Sinds de 17e eeuw is de ruimtelijke situatie rondom de Heinekenhoek ingrijpend veranderd. In de huidige situatie vormen Leidseplein en Kleine-Gartmanplantsoen één pleinruimte. Beide gedeeltes ontmoeten elkaar bij de hoek van de Heinekenhoek, een hoek die in zijn ruimtelijke positionering vergelijkbaar is met het Hirschgebouw en de Stadsschouwburg. De Heinekenhoek is geen hoek met de kenmerken van een hoek van het 17e eeuwse wagenplein Voor de argumenten verwijzen wij naar het kopje ‘Hoeken’. Op basis van de conclusies van de bouwhistorische verkenning en de kwaliteitstoets, in combinatie met de conclusies van de ruimtelijke analyse, zijn wij van mening dat de bouwhoogte van het nieuwe gebouw recht doet aan de huidige ruimte en de functie van de locatie. Zoals geconcludeerd in de ruimtelijke onderbouwing zijn wij van mening dat, ondanks de in bouwhistorische verkenning en kwaliteitstoets geconstateerde waarden, in de voorliggende situatie het belang om meer aan te sluiten bij het huidige gebruik en de huidige stedenbouwkundige ruimte van het plein zwaarder weegt dan het belang om vast te houden aan de bestaande bouw- en goothoogte.

Schijnkap, hellinghoek dakvlak
VVAB stelt zich op het standpunt dat de hellinghoek van het dak zodanig steil is dat er niet meer van een kap kan worden gesproken maar van een volwaardige verdieping. Het betreft dus een schijnkap als een verhulling voor het benodigde rendement, hetgeen het bestemmingsplan nu juist tracht te voorkomen door een maximale hellingshoek aan te geven. Volgens de VVAB blijkt ook uit het plan dat de bouwhoogte en de steile hellingshoek van de kap niet nodig zijn op grond van een goede ruimtelijke inpassing maar gericht zijn op het maximaliseren van het aantal hotelkamers.

Zoals onder het kopje ‘Bouwhoogte’ beargumenteerd zijn wij van mening dat de bouwhoogte zich goed voegt in de huidige stedenbouwkundige context. De gekozen hellinghoek en dakvorm sluit aan bij het naastgelegen pand (The Bulldog, het voormalig politiebureau). De gekozen hellinghoek heeft geen verband met het aantal (en de grootte van) hotelkamers. Overigens is de afwijking van de 60 graden hoek regeling slechts minimaal. De 60 graden wordt gemeten vanaf de gevel. De gevellijn van het gebouw is het glazen scherm. Deze bevindt zich in de voorgevelrooilijn. De tekening hieronder maakt dit duidelijk. In het rood zijn de voorgevelrooilijn en een hoek met een beëindiging onder een hoek van 60 graden getekend. De blauwe stippellijn laat de hellinghoek van het ontwerp (gemeten vanuit de voorgevelrooilijn) zien.



Hierbij merken wij nog op dat conform de regels van het bestemmingsplan een gebouw slechts aan twee tegenoverliggende zijden hoeft te worden beëindigd onder een hoek van 60 graden. Het gebouw is aan alle zijden voorzien van een hellend dakvlak. Van maximalisering van het oppervlak en het aantal kamers kan dus geen sprake zijn. Door de gekozen beëindiging wordt echter meer recht gedaan aan de ruimtelijke context.

Dakkapellen
VVAB stelt dat de dakkapellen nodig zijn om de hotelkamers te kunnen maken in de kap. Deze stelling is niet juist. De kamers zouden ook zonder de dakkapellen kunnen worden gerealiseerd. Een eerde versie van het plan had geen dakkapellen. Op dit plan werd negatief geadviseerd door CWM. Op het aangepaste plan met dakkapellen is door CWM positief geadviseerd. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven maken de dakkapellen deel uit van het totaalconcept van het gebouw. De ruimte rondom de Heinekenhoek wijkt behoorlijk af van de stedenbouwkundige ruimtes binnen de zuidelijke binnenstad. Ruimtelijk stoot het ontwerp op geen bezwaren. Mede gezien het positieve welstandsadvies is afgeweken van de regel uit het bestemmingsplan dat dakkapellen niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik nemen.

UNESCO werelderfgoed en beschermd stadsgezicht
De locatie bevindt zich in de bufferzone van het werelderfgoed. Zoals uit de ruimtelijke analyse blijkt is de ruimtelijke situatie t.o.v. de 17e eeuwese ruimte ingrijpend veranderd. Zoals onder het kopje ‘Bouwhoogte’ beargumenteerd zijn wij van mening dat de bouwenvelop recht doet aan de huidige stedenbouwkundige ruimte. Bij het bepalen van de hoogtes is onderzocht of de locatie zichtbaar is vanuit de kernzone van het werelderfgoed. Er mag immers geen sprake zijn van een visual impact van een ontwikkeling de het werelderfgoed. De locatie is niet zichtbaar vanuit het kerngebied. De ontwikkeling heeft hiermee geen negatieve gevolgen voor het UNESCO werelderfgoed. Door het volume worden de waarden van het beschermde stadsgezicht niet aangetast. De bouwenvelop voegt zich harmonisch in de stedenbouwkundige ruimte. Deze is, zoals eerder toegelicht, ingrijpend veranderd sinds de 17e eeuw. Een gebouw met de gekozen hoogtes doet meer recht aan de huidige ruimte en functie van het plein.

Welstand
De bouwenvelop is door het dagelijks bestuur vastgesteld en geeft het ruimtelijk kader aan voor de herontwikkeling van de Heineken Hoek. De CWM toetst het bouwplan aan de Welstandsnota. In dit geval de criteria voor het ruimtelijk systeem Binnenstad (hoofdstuk 8.1). De CWM heeft in haar advies van 12 november 2014 aangegeven dat de kwaliteit van het ontwerp dusdanig is dat afgeweken kan worden van de criteria uit de welstandsnota. Bedoeld is hier dat het ontwerp op onderdelen afwijkt van de criteria voor het ruimtelijk systeem Binnenstad. Dit geldt met name voor het materiaalgebruik. Uit de Welstandsnota volgt dat in geval van een bijzondere locatie (scharnierpunt), een onverwachte interpretatie en/of bijzondere schoonheid de commissie gebruik kan maken van de algemene welstandscriteria. Gelet op de hoge architectonische kwaliteit in combinatie met de locatie van het hoekpand aan het Leidseplein, één van de uitgaanscentra van de stad, heeft de commissie in dit geval dan ook van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De Commissie voor Welstand en Monumenten beoordeelt het plan dan ook positief. Zoals hiervoor is aangegeven onder ‘bouwhistorische verkenning en kwaliteitstoets’ zijn in de definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing de bevindingen uit de bouwhistorische verkenning en kwaliteitstoets wel meegenomen en meegewogen. Na afweging van alle belangen is geconcludeerd dat niet vastgehouden hoeft te worden aan hoogte en schaal van het huidige gebouw.

Beantwoording van de zienswijze genoemd onder 2

Voor de beantwoording van deze zienswijze kan worden verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 1 betreffende de hotelfunctie en de bouwhoogte.

Samenvatting en conclusie

Gelet op het voorgaande is het college van oordeel dat de zienswijze van Massimo Catarinella ongegrond dient te worden verklaard. De zienswijze van VVAB gegrond is voor zover VVAB aangeeft dat de bevindingen uit de bouwhistorische verkenning en kwaliteitstoets niet kenbaar zijn meegenomen en meegewogen en voor het overige ongegrond. Gelet op de nadere motivering in de definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing op dit punt kan het besluit in stand blijven.