Behoort bij besluit

BWT 1871021
Gemerkt A - A

Gemeente Amsterdam
Centrum

Projectafwijking

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

Gemeente Amsterdam

BRO
Ruimte om *in* te leven

Behoort bij besluit

BWT 1871021
Gemerkt A - A

Gemeente Amsterdam
Centrum

Projectafwijking

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

Gemeente Amsterdam

Rapportnummer:	211X08279.084437_9
Datum:	8 oktober 2018
Opdrachtgever:	Caransa Groep BV
Projectteam BRO:	Piet Zuidhof
Kaft:	Hollandse hoogte 14
Trefwoorden:	-

Behoort bij besluit

BWT 1871021
Gemerkt A - A

Gemeente Amsterdam
Centrum

Inhoud

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding en doelstelling ruimtelijke onderbouwing 3
1.2 Ligging van het project 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Procedure Projectafwijking 9

2. BELEIDSKADER **10**
2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 10
2.1 Provinciale Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 10
2.2 Gemeentelijk beleid 10
2.3 Stadsdeelbeleid 14
2.4 UNESCO Werelderfgoed en aanwijzing beschermd stadsgezicht 20

3. HET PROJECT **23**
3.1 Beschrijving bestaande situatie 23
3.2 Planbeschrijving 31
3.3 Afwijkingen van het bestemmingsplan 39

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING **42**

5. OMGEVINGSASPECTEN **51**
5.2 Verkeer en parkeren 53
5.3 Luchtkwaliteit 56
5.4 Geluid 57
5.5 Externe veiligheid 58
5.6 Luchthavenindelingsbesluit 59
5.7 Bodem en fundering 60
5.8 Waterhuishouding 64
5.9 Bedrijven en milieuzonering 66
5.10 Archeologie 67
5.11 Flora en fauna 68
5.12 Duurzaamheid 69
5.13 M.E.R. 73

Behoort bij besluit
BWT 1871021
Gemerkt A - A

Gemeente
Amsterdam
Centrum

6. UITVOERBAARHEID **74**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 74
6.2 Economische uitvoerbaarheid 74

BIJLAGEN

Bijlage 1: historisch bodemonderzoek
Bijlage 2: geohydrologisch onderzoek
Bijlage 2b: oplegnotitie geohydrologisch onderzoek
Bijlage 3: archiefonderzoek bodem
Bijlage 4: verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5: aanvullend verkennend bodemonderzoek 2017
Bijlage 5b: oplegnotitie aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 6: bemalingsadviesBijlage 7: bezonningsstudie
Bijlage 8: kwaliteitstoets
Bijlage 9: advies CRK
Bijlage 10: hoogbouweffectrapport
Bijlage 11: advies commissie HER
Bijalge 12: verkeersonderzoek
Bijlage 13: leefbaarheidstoets
Bijlage 14: aanmeldnotitie mer
Bijlage 15: quick scan flora en fauna
Bijalge 16: nota zienswijzen
Bijlage 17: akoestisch onderzoek

Vooraf

Initiatiefnemer heeft op 1 juli 2015 een aanvraag omgevingsvergunning (bouwen en gebruiken in afwijking van het bestemmingsplan) ingediend (OLO 1871021).

De ontwerpvergunning heeft van 8 juni 2016 tot en met 20 juli 2016 ter inzage gelegen. Vervolgens heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam op 29 november 2016 het definitieve besluit genomen en de vergunning verleend.

Tegen dit besluit is beroep ingesteld, welk beroep door de rechtbank Amsterdam op 3 oktober 2017 gegrond is verklaard (ECLI:NL:RBAMS:2017:7130). De rechtbank heeft het besluit vernietigd en geoordeeld dat een nieuw besluit moet worden genomen met inachtneming van de uitspraak. Voor de nadere onderbouwing naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank wordt verwezen naar de aanvullende motivering van het College zoals bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

In het kader van de voorbereiding van het herstelbesluit dat wordt genomen naar aanleiding van voornoemde rechtbank uitspraak, is de ruimtelijke onderbouwing die behoorde bij het oorspronkelijk besluit van 29 november 2016 geactualiseerd, maar enkel op die punten waarvoor dat juridisch noodzakelijk was gelet op bijvoorbeeld gewijzigde regelgeving of beleid.

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 1 juli 2015 (OLO 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 wonen. Op het pand staan grote reclame-uitingen. Het huidige pand is een orde 3 pand, het is 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 komt de entree en op de eerste verdieping de lobby van 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 bebouwingswijziging.

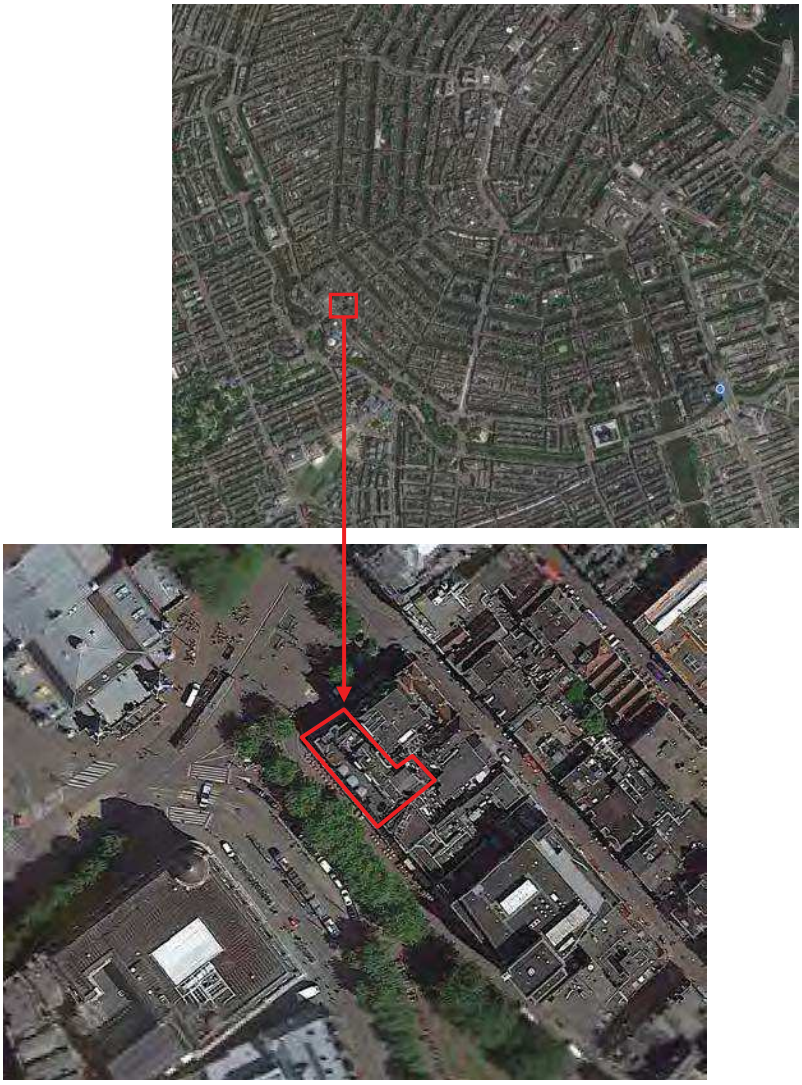
Het beoogde bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling te kunnen realiseren wordt een omgevingsvergunning voor afwijking van het vigerend bestemmingsplan aangevraagd. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt 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

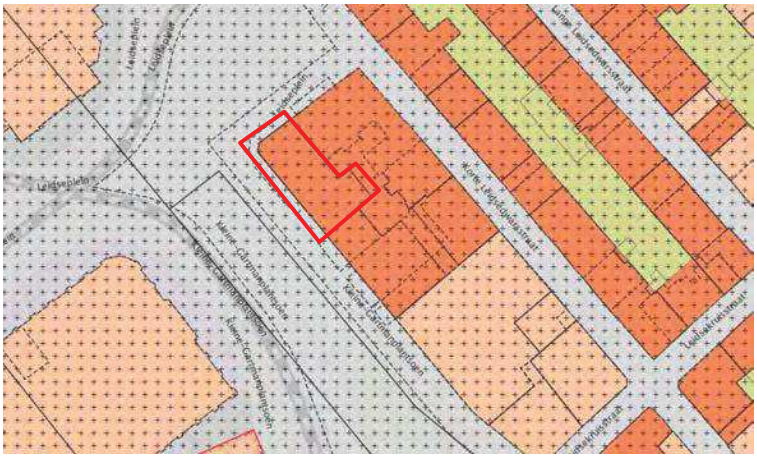
In bijgaande figuur is de locatie aangegeven.



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

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;

Vervolgens gelden er verschillende maatvoeringseisen. Om dubbels te voorkomen worden deze in het navolgende waar relevant uitgebreid en per bestemming beschreven.

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, galeries, detailhandel, voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en bedrijfswoningen/dienstwoningen, horeca 3 en 4 op alle bouwlagen, inpandige fietsenstallingen, openbare nutsvoorzieningen, tuinen en voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag zijn er toegestaan.

<u>Gebruik voor horeca 5</u>
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 m^2 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):
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.

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 afwijkingsmogelijkheid 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 motivering.

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 (“PRV”) vastgesteld. De laatst gewijzigde versie van de PRV is op 2 mei 2018 in werking getreden.

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 PRV 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 sluit aan bij het belang van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zodat de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de PRV.

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.

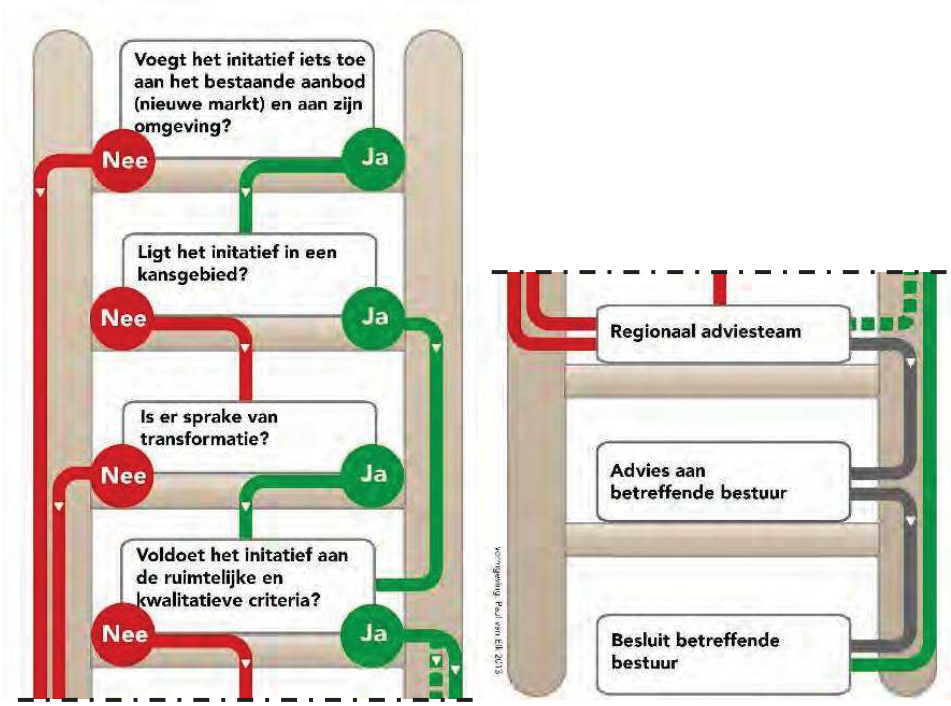
In bepaalde gevallen is het opstellen van een HER, met tenminste een onderzoek naar de impact op het stedelijk landschap, verplicht. Dat doet zich voor in situaties waarin terughoudendheid met hoogbouw wordt beoogd. In deze situaties wil het college van B&W kunnen beoordelen wat de effecten zijn op gebieden 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 23,12m. + peil 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 waardetoevoeging. Daarbij geldt het credo ‘het juiste hotel op de juiste plek’, zodat een discrepantie tussen vraag een 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. 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 2016
De gemeentelijke welstandsnota ‘Schoonheid van Amsterdam’ is vastgesteld op 14 september 2016. 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 hoofdoriëntatie 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.

Overnachtingsbeleid 2017
Sinds 1 januari 2017 geldt het Overnachtingsbeleid 2017. Dit beleid is een herziening van het Amsterdamse deel van de Regionale Hotelstrategie 2016-2022. In de overgangsregeling van artikel 4.1 van het Overnachtingsbeleid 2017 is bepaald dat dit beleid niet van toepassing is op een viertal hotels, waaronder het hotel Heineken Hoek waar het onderhavige project op ziet. Het onderhavige project dient daarom getoetst te worden aan het voorafgaand aan het Overnachtingsbeleid geldende beleidskader, zijnde het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 (zie hierna onder par. 2.3, Stadsdeelbeleid).

Nota Parkeernormen auto
Op 8 juni 2017 is de Nota Parkeernormen auto vastgesteld. Op grond van de Nota kan de gemeente de initiatiefnemer van een nieuwe voorziening (zoals een hotel) verzoeken om een bevoorradingsplan in te dienen, teneinde te toetsen hoeveel laad- en losbewegingen een voorziening met zich meebrengt. Hoewel deze Nota strikt genomen niet van toepassing is op onderhavig project (de Nota is alleen van toepassing op aanvragen die zijn ingediend na inwerkingtreding van de normen op 7 juni 2017) zijn in het verkeersonderzoek de laad- en losbewegingen inzichtelijk gemaakt.

Nota Parkeernormen fiets en scooter
Op 14 maart 2018 is de Nota Parkeernormen fiets en scooter vastgesteld. Deze Nota is evenwel niet van toepassing op aanvragen omgevingsvergunning die zijn ingediend voorafgaand aan het moment van publicatie van het vaststellingsbesluit van de Nota, zodat de Nota niet van toepassing is op het onderhavige project.

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 Binnenstad 2012 – 2015 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, zwerfvuil, 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 flets, 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 inpandig op te lossen, tenzij zij kunnen aantonen dat dit inpandig 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 aangetasten/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

Voor hotelinitiatieven in de gebieden Rembrandtplein, Thorbeckeplein en Leidseplein en omgeving geldt dat naast de algemene beleidsregels ook dient te worden voldoen aan de hieronder genoemde aanvullende voorwaarden. Het dagelijks bestuur kan gebruik maken= van zijn bevoegdheid om bij omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken indien:

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 weren.

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 facliteren. Door een wijziging in de routering 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 herprofileren, 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 inpandige 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 (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.

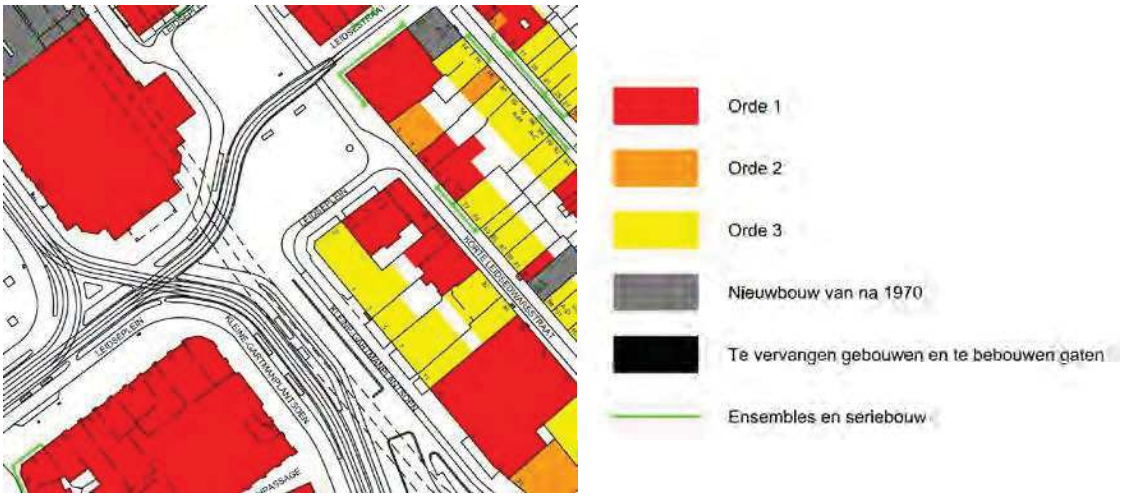
Figuur 4. Werelderfgoed grachtengordel Amsterdam en projectlocatie

Behoort bij besluit

BWT 1871021
Gemerkt A - A

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 5 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 bestemmingplan '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 sloop/nieuwbouw 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.

Behoort bij besluit
BWT 1871021
Gemerkt A - A

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.

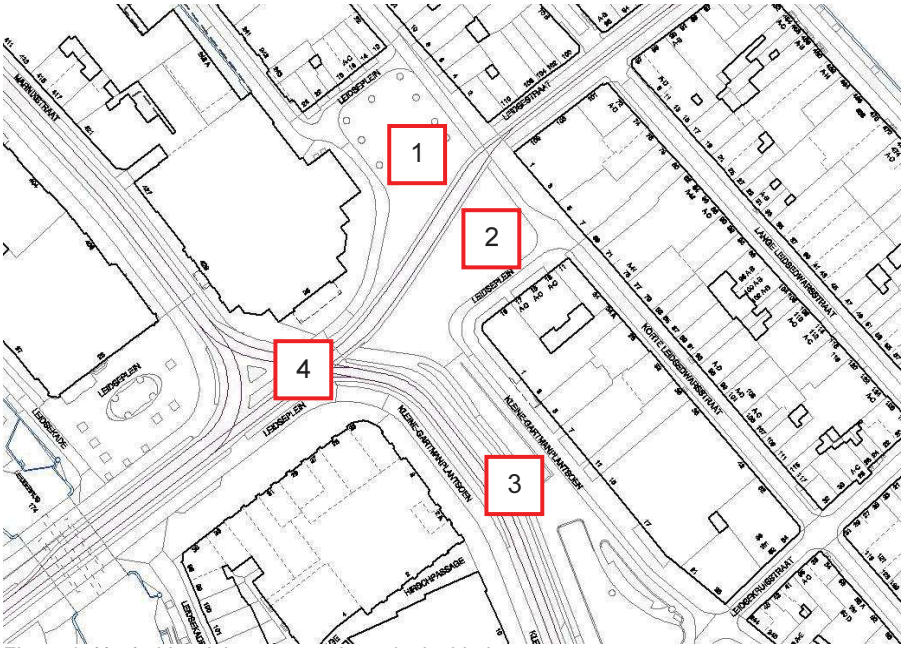
Figuur 7. Het Leidseplein rond 1930

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. Een nadere historisch-stedenbouwkundige beschrijving, waarin de bouwhistorische en cultuurhistorische waarde van het pand Heineken Hoek is opgenomen, is in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (Kwaliteitstoets Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 / Leidseplein 19; gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum, 12 september 2012).

Beschrijving bestaande situatie
Het Leidseplein is ruimtelijk niet duidelijk als één plein te ervaren. Door de vele verkeerstromen op en rondom het Leidseplein, de doorsnijding met tramrails en de tramhaltes is er sprake van een versnipperde en soms rommelige indruk. Hoewel de totale ruimte groot is, voelt het hele plein druk en krap door de inrichting. Ook de vele monumentale en beeldbepalende panden worden vaak aan het zicht onttrokken door reclame, bomen, tramhaltes, masten, bovenleidingen en andere objecten. Mede hierdoor valt het plein uiteen in vier ruimtelijke geledingen (zie afbeelding 8):

1. Het gedeelte ten noordwesten van de Leidsestraat;
2. Het gedeelte ten zuidoosten van de Leidsestraat;
3. Het Kleine-Gartmanplantsoen;
4. De ruimte ten zuidwesten van de Stadsschouwburg.



Figuur 8. Het Leidseplein en omgeving - deelgebieden

1. <u>Het gedeelte ten noordwesten van de Leidsestraat</u> is het meest besloten deel van het Leidseplein en bestaat uit vrij homogene lage gevelwanden aan de noordwestzijde (Leidseplein 12 t/m 24). Hier staat een karakteristieke 17e eeuwse rij klok- en trapgevels. Aan de noordoostzijde van dit deel van het Leidseplein zijn de gevelwand en gevelgeleding over het algemeen van recentere datum, monumentaler, groter en hoger (Leidseplein 2 t/m 10). Dit komt goed tot uiting in het hoekpand met de Leidsestraat (Leidseplein 2).

Figuur 9. Noordwestelijk deel Leidseplein (bron: Google streetview)

De Stadsschouwburg (Leidseplein 26) vormt een afwijking aan de zuidwestzijde van deze ruimte. Het betreft een half solitair gebouw dat als het ware in het plein is geschoven, waardoor het plein en de toegangsweg naar de Lijnbaansgracht om het gebouw zijn gebogen. Het heeft geen rechte voorgevelrooilijnen is hoger dan de andere gevelwanden aan het plein en vormt door haar monumentale uitstraling en omvang een eigen ruimtelijke identiteit. Opvallend is verder dat dit deel van het Leidseplein vrijwel volledig is ingericht met terrassen en hoge bomen die het een groen, maar ook een 'volle' en donkere uitstraling geven.

2. Het gedeelte ten zuidoosten van de Leidsestraat is een open ruimte die gemarkeerd wordt door twee gevelwanden. Het betreft een homogene hoge gevelwand aan de noordoostzijde bestaande uit 5 à 6 bouwlagen (Leidseplein 1 t/m 7). Het gaat om twee grote panden waarvan de monumentale hoekpand van H&M/Randstad (Leidseplein 1) een accent vormt op de hoek met de Leidsestraat. Direct naast de twee hogere panden op deze plek, nabij de 'entree' van de Korte Leidsedwarsstraat, is de gevelwand aanzienlijk lager en verfijnder met onder meer klokgevels (Leidseplein 5 en 7).

Figuur 10. Zuidoostelijk deel Leidseplein (bron: Google streetview)

De zuidoostelijke gevelwand is relatief laag en bestaat uit 3 lagen met een kap (Leidseplein 11 t/m 19). Bijzondere uitzondering is het voormalig politiebureau (Leidseplein 13-17) dat met circa 5 à 6 bouwlagen en een brede gevel als dominant gebouw in de gevelwand is opgenomen. Opvallend zijn daarnaast de brede serres die in dit deel van het Leidseplein in de gevelwand aanwezig zijn.

3. Het Kleine-Gartmanplantsoen maakt van oorsprong geen onderdeel uit van het plein maar is feitelijk onderdeel van de Lijnbaansgracht, het is door de gedeeltelijke demping daarvan ontstaan. Aan de zuidzijde is het Hirschgebouw aanwezig (Kleine-Gartmanplantsoen 4), een hoog en monumentaal hoekaccent. Beeldbepalend voor de zuidelijke gevelwand zijn verder het pand van De Balie (Kleine-Gartmanplantsoen 10), de naastgelegen zuilen die de entree vormen van het Max Euweplein en het kruisgebouw van de voormalige gevangenis.

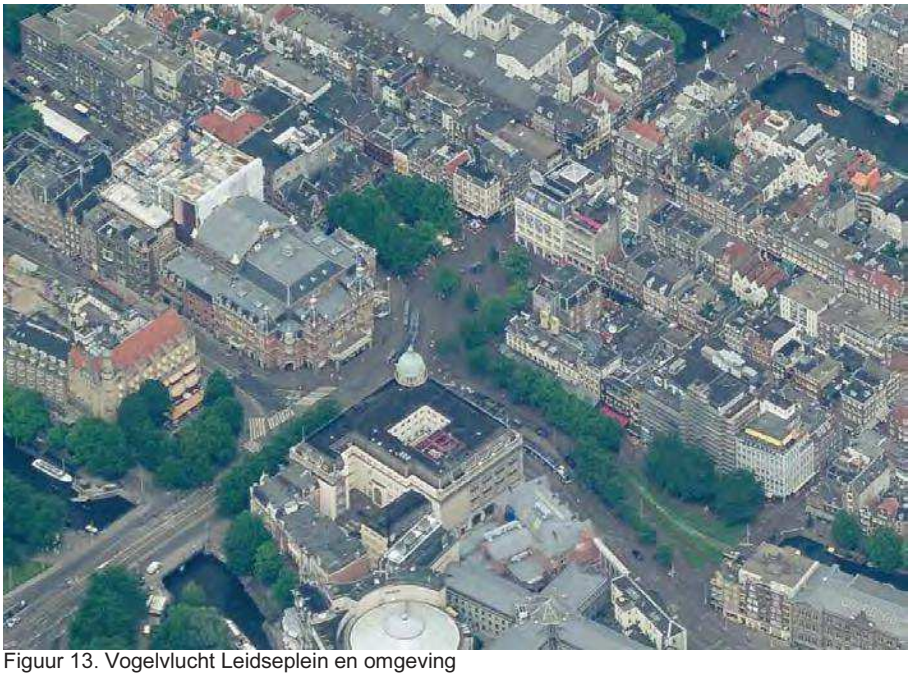
De doorsnijding met tramrails, tramhaltes en fietspaden zorgen voor een duidelijke tweedeling van het Kleine-Gartmanplantsoen tussen de zuid- en noordzijde. Aan de zuidzijde overheersen verkeersstromen en grote losstaande panden, aan de noordzijde is sprake van een verblijfs- en uitgaansgebied met terrassen, een bomenrij en een gesloten gevelwand met merendeels panden die bestaan uit 3 à 4 bouwlagen (Kleine-Gartmanplantsoen 1 t/m 25).

Figuur 11. Kleine-Gartmanplantsoen (bron: Google streetview)

Duidelijke uitzondering hierop vormt het pand van de City bioscoop (Kleine-Gartmanplantsoen 13-17). Op de begane grond zijn vanaf de hoek Leidseplein tot aan de bioscoop serres aangebouwd in de gevelwand. De huidige Heineken Hoek (Leidseplein 1-3) vormt het laagste gebouw aan deze ruimte.

4. De ruimte ten zuidwesten van Stadsschouwburg is de overgangszone tussen Singelgracht en Leidseplein. Dit is van oudsher de entree tot het Leidseplein. Ten dele vervult dit deel van het plein deze functie nog steeds. Bepalend voor dit deel van het plein zijn de gevelwanden van het Hirschgebouw en de belendende bebouwing (vanaf Leidseplein 23 tot aan de Leidsekade) en het American Hotel (Leidseplein 28). Net als bij het Kleine-Gartmanplantsoen veroorzaken tramrails, haltes, fietspaden en tweerichtings autoverkeer voor een duidelijke tweedeling van dit deel van het plein. Aan de zijde van het Hirschgebouw overheerst de verkeersfunctie en is als het ware sprake van een ‘doorloopgebied’, terwijl aan de zijde van het American Hotel, door de naar achter gelegen positie van het hotel en de ligging op het zuiden, ruimte is voor verblijfsgebied met terrassen, bomen en een fontein.

Figuur 12. Zuidwestelijk deel Leidseplein (bron: Google streetview)



Figuur 13. Vogelvlucht Leidseplein en omgeving

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).

Het karakter van het Leidseplein kan worden betiteld als grootstedelijk uitgaansplein. Dit uit zich in de veelheid aan horecagelegenheden, veelal gesitueerd op de begane grond. Uitzonderingen op dit functionele beeld worden gevormd door de Stadsschouwburg (hoewel ook hier sprake is van een horecavoorziening op de begane grond), het Hirschgebouw en de belendende percelen, waar retail en (zakelijke) dienstverlening zijn gevestigd, alsmede de City bioscoop.

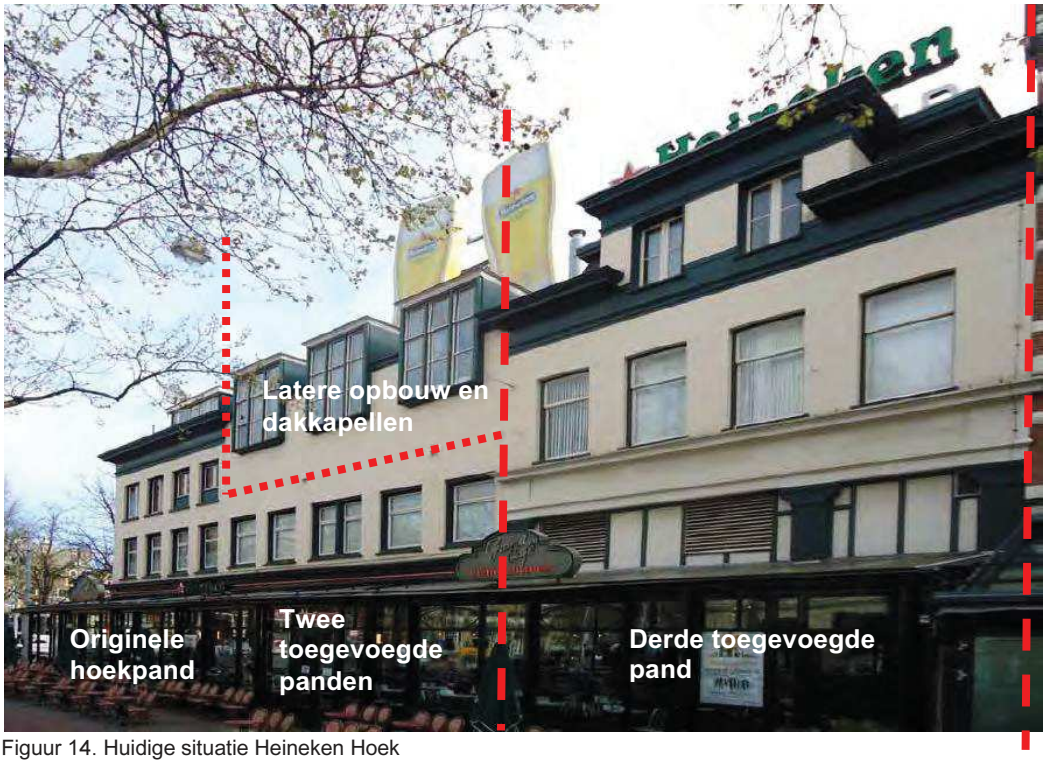
Herinrichting Leidseplein
Het Leidseplein wordt heringericht en wordt grotendeels autovrij. Het inrichtingsontwerp gaat uit van een open, autovrije ruimte, zonder tramhaltes en taxistandplaatsen en een ondergrondse oplossing voor het stallen van 2000 fietsen. Op het heringerichte Leidseplein zullen voetgangers het primaat hebben door bijvoorbeeld de verhuizing van de taxistandplaats naar de Leidsebrug en de aanleg van een grote fietsparkeerkelder onder het Kleine-Gartmanplantsoen. Ook bij de Melkweg wordt een fietsparkeervoorziening aangelegd. Belangrijk is ook de goede doorstroming van het openbaar vervoer door de relocatie van de verschillende tramhaltes. De totale herinrichting geeft meer rust in het verkeersbeeld, verbetert de bereikbaarheid en verkeersveiligheid en geeft meer eenheid, samenhang en allure in de openbare ruimte.

De eerste fase van het herinrichtingsplan is gerealiseerd: de openbare ruimte in het westelijke deel van het Leidseplein, de omgeving van de stadsschouwburg, het American

hotel, de hoek van het Hirschgebouw en de vernieuwing van de Leidsebrug. In de loop van 2018/2019 wordt gestart met de tweede fase van het herinrichtingsplan dat ziet op het overige deel van het Leidseplein en het Kleine-gartmanplantsoen.

Specifieke kenmerken Heineken Hoek
Het gebouw waarin de Heineken Hoek is gevestigd is noch rijksmonument, noch gemeentelijk monument. Het pand heeft zeer beperkt historische waarde en draagt 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 2 woningen en ruimten voor opslag en/of leegstand aanwezig. Het pand ligt op een hoek en daardoor aan twee zijden geheel vrij.

Aan de Kleine-Gartmanplantsoen is de bouwhistorie nog duidelijk leesbaar aanwezig. Het originele hoekpand is begin van de 20e eeuw uitgebreid door successievelijke toevoeging van drie naastgelegen panden aan de (toen) Lijnbaansgracht. De lagere panden zijn in een latere periode (na de Tweede Wereldoorlog) voorzien van twee extra bouwlagen en drie grote dakkapellen, waardoor het min of meer werd gelijkgetrokken aan de twee flankerende panden. Voor een gedetailleerde bouwhistorische beschrijving verwijzen we naar bijgevoegde Kwaliteitstoets (Kwaliteitstoets Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 / Leidseplein 19; gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum, 12 september 2012).



Figuur 14. Huidige situatie Heineken Hoek

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 15. Impressie van het nieuwe gebouw in de omgeving

Samen met de Yip Groep wil Apollo Hotels & Resorts op de locatie van de huidige Heineken Hoek een hoogwaardig 4-sterren hotel realiseren. De ontwikkeling van Apollo Leidseplein gaat niet alleen over het ontwikkelen van een nieuw hotel, maar heeft ook tot doel om toegevoegde waarde te bieden voor de omgeving.

Voor het hotel zal een franchise contract worden afgesloten met Starwood Hotels & Resorts onder het Tribute label. Starwood exploiteert wereldwijd ongeveer 1800 hotels in 100 landen en is een van de meest toonaangevende hotel operators ter wereld. Recent is door Starwood in Amsterdam het W-hotel gerealiseerd.

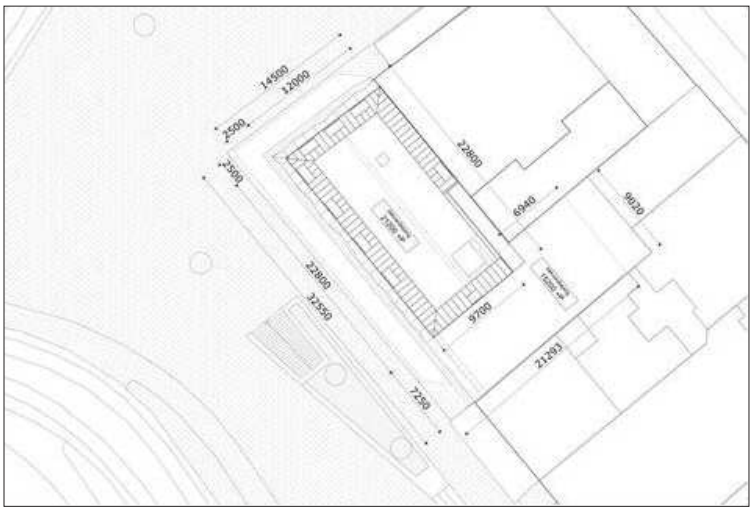
De Tribute formule is een zogenaamd Boutique Hotel concept. Amsterdam is een van de steden waar ruimte is voor de ontwikkeling van kwalitatief hoogstaande Boutique Hotels. Het Apollo Leidseplein is gelegen op een de meest gewilde locaties in Amsterdam. Bij de ontwikkeling heeft technologie een sterke focus evenals verlichting en muziek. Technologie voor de gasten (zoals in de kamer een mediaspeler, flatscreen smart-tv, een draadloze telefoon en high speed internet toegang) als ook de systemen voor veiligheid en het gebouwbeheer.

Het hotel zal zich kenmerken door uitgekiend, functioneel design, met als oogmerk om de gasten positief te verrassen. Het Apollo Leidseplein zal zich richten op het bieden van zeer persoonlijke service. De klanten zullen over het algemeen twintigers en dertigers zijn, uit midden tot hogere inkomensklassen. De vooral jongere zakenreizigers vinden het niet erg om werkplekken te delen zolang ze maar wat privacy hebben, de lounge en espressobar zullen intensief door deze doelgroep worden gebruikt. Voor de overige food

& beverage faciliteiten zal de Heineken Hoek worden gebruikt. Naast de jonge (zaken-) reiziger richt het hotel zich, ook vanwege de ligging, op de 'hoogwaardige toerist'.

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.

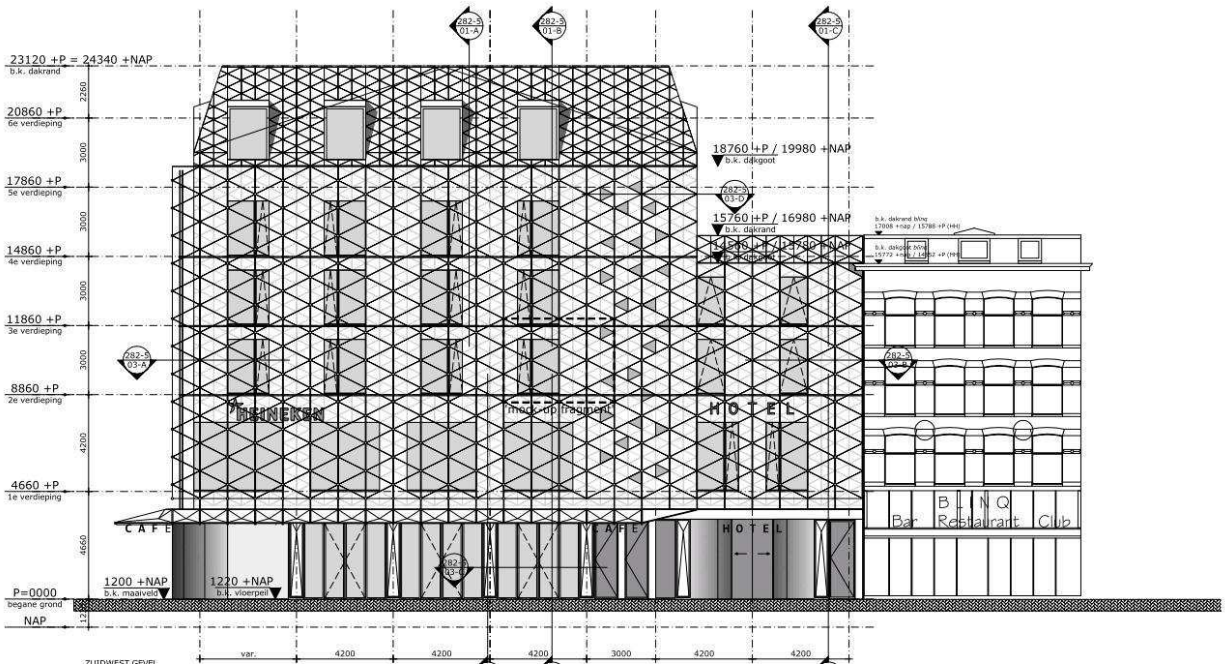
Het hogere bouwdeel van het nieuwe gebouw bestaat uit vijf bouwlagen met een afgeschuinde dakverdieping. De bouwhoogte bedraagt 23,12 m + peil. De bouwhoogte van het lagere bouwdeel aan het Kleine-Gartmanplantsoen bedraagt 15,76 + peil en sluit aan bij het belendende pand. Dit deel is vier bouwlagen hoog en aan de straatzijde beëindigd met een schuin dakschild. Het gehele pand is voorzien van een kelder waarin zich naast een horecagelegenheid verschillende functies van het gebouw bevinden, als de toiletten, techniek en de opslagruimte.



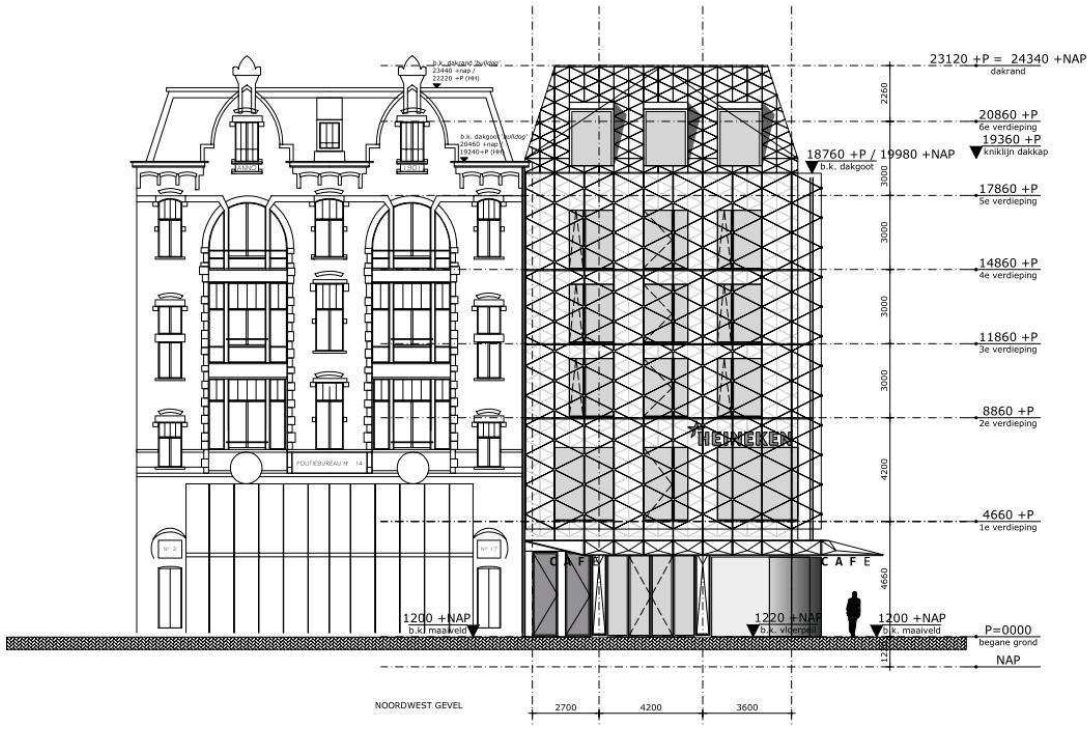
Figuur 16. Maatvoering nieuwbouw

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 vluchtdeur 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.

Op de begane grond zijn dubbele openslaande deuren ten behoeve van de horecagelegenheid opgenomen aan de zijde van het Heinekenplein en aan de zijde van het Kleine-Gartmanplantsoen.



Figuur 17. Maatvoering en vormgeving zuidwestgevel (Kleine-Gartmanplantsoen)



Figuur 18. Maatvoering en vormgeving noordwestgevel (Leidseplein)

Figuur 19. Zicht vanaf Leidsestraat

Figuur 20. Zicht vanaf Stadsschouwburg

Figuur 21. Zicht vanaf Leidseplein/tramhalte

Figuur 22. 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 subtiele 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 en zonnepanelen zijn inpandig dan wel in de kapverdieping van het hoge gebouwdeel opgenomen.

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. Op de eerste bouwlaag bevinden zich de lobby met receptie van het hotel. In het souterrain bevindt zicht 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.

Het hotel zal zich kenmerken door een functioneel design en zal zich richten op het bieden van persoonlijke service. De klanten zullen over het algemeen twintigers en dertigers zijn, uit de midden- tot hogere inkomensklassen. Naast de jonge (zaken-) reiziger richt het hotel zich, onder andere vanwege de ligging aan een van de uitgaanspleinen van Amsterdam, op de ‘hoogwaardige toerist’.

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 irt 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 (*in*clusief bijhorende voorzieningen functioneel moet worden gemotiveerd. De overige functies passen binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke toets aan het bestemmingsplan
Er is sprake van afwijkingen ten opzichte van de regeling van het bestemmingsplan. Hierna volgt een opsomming van de ruimtelijke afwijkingen en de betreffende relevante artikelen:

21.2.3 Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw

a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
b. 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.
c. 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 sub a. De nieuwbouw van de Heinekenhoek is op de 2^{e} en de 3^{e} bouwlaag meer dan 2,50 meter dieper dan het huidige pand Kleine-Gartmanplantsoen 5.
Er wordt afgeweken van sub b. De nieuwbouw van de Heinekenhoek is dieper dan het oorspronkelijke pand en de nieuwbouw. Het nieuw op te richten gebouw bevindt zich in een hoek van een bouwblok.
Er wordt afgeweken van sub c. Het gedeelte van het nieuwe bouwvolume dat dieper is gelegen dan de achtergevel van het te slopen gebouw is hoger dan de hoogste bouwhoogte van het te slopen gebouw.

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

a. 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.
b. 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 bestaande goot- en bouwhoogte van het huidige orde 3-pand.

21.2.7 Geen ondergrondse bouwlagen

Het construeren van ondergrondse bouwlagen is niet toegestaan.

Het ondergrondse bouwvolume wordt vergroot t.o.v. de huidige situatie (verdiepte aanleg van de 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.

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om van een aantal regels afwijkingen. Om van een afwijking gebruik te kunnen maken moet worden voldaan aan art. 21.4:

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:

Er dient te worden aangetoond de karakteristiek van het stadsgezicht niet in onevenredige mate wordt aangetast en/of dat aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

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 die verdiept wordt. Aangetoond dient te worden dat deze ontwikkeling 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.

Het dagelijks bestuur is bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bestaande goot- en bouwhoogte tot respectievelijk 11 m. en 13 m. Er wordt afgeweken van deze toegestane maximale goot- en nokhoogte.

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:

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.

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 nota “Grenzen aan het 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*

Behoort bij besluit
BWT 1871021
Gemerkt A - A

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: 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. Aan het criterium externe functiemenging hoeft dus niet getoetst worden voor dit initiatief.

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.

Voor het onderdeel woon- en leefklimaat is een aanvullende motivering opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank van 3 oktober 2017. Zie hiervoor de aanvullende motivering van het College zoals bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

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. Het hotel wordt ontwikkeld in de zogenaamde Boutique formule. Amsterdam is een van de steden waar ruimte is voor de ontwikkeling van kwalitatief hoogstaande Boutique Hotels. Bij de ontwikkeling heeft technologie een sterke focus evenals verlichting en muziek. Technologie voor de gasten (zoals in de kamer een mediaspeler, flatscreen smart-tv, een draadloze telefoon en high speed internet toegang) als ook de systemen voor veiligheid en het gebouwbeheer. Het hotel zal zich kenmerken door een functioneel design en zal zich richten op het bieden van persoonlijke service. De klanten zullen over het algemeen twintigers en dertigers zijn, uit de midden- tot hogere inkomensklassen.

Naast de jonge (zaken-) reiziger richt het hotel zich, onder andere vanwege de ligging aan een van de uitgaanspleinen van Amsterdam, op de 'hoogwaardige toerist'.

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 5 verkeerbewegingen per dag toenemen (zie hiervoor het geactualiseerde verkeersonderzoek en paragraaf 5.2 inzake verkeer en parkeren).

5. Parcellering & architectonische kwaliteit

Het project betreft sloop/nieuwbouw naar een pand van hoogwaardige architectuur. Er is geen sprake van het samenvoegen van gebouwen.

Voor het onderdeel parcellering is een aanvullende motivering opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank van 3 oktober 2017. Zie hiervoor de aanvullende motivering van het College zoals bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

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 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 ligt is geen sprake van andere (grootschalige) hotels. Wel is sprake van een grootschalig hotel in de nabijheid, het American Hotel. Dit hotel richt zich op een andere doelgroep dan onderhavig hotel. Door de ontwikkeling 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 aan de Leidsekade) en enkele budgethotels (Leidsestraat en Korte Leidsedwarsstraat). Onderhavig initiatief bedient met name het middensegment van 4-sterrenhotels, zoals het nabijgelegen American Hotel. Omdat onderhavig hotel een andere doelgroep heeft dan de (grootschalige) hotels in het 4-sterren niveau 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 vormt 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 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 18,76 m. en 23,12 m. Het lagere bouwdeel heeft een goot- en nokhoogte van respectievelijk 14,56 m en 15,76 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.

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.

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 onderdeel van uit. Over de gekozen vormentaal en materialisatie ligt er een positief welstandsadvies.

Luifel
In de huidige situatie is het gebouw voorzien van een gebouwd terras in de openbare ruimte. Het gebouw, inclusief het gebouwde terras wordt gesloopt. In de nieuwe situatie wordt geen gebouwd terras 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 zijkanten. 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
Gevolg van de verhoging van de Heineken Hoek is dat 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 subtiele reclame-uitingen achter de glazen gevel. Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit rondom de projectlocatie.

Behoort bij besluit

BWT 1871021
Gemerkt A - A

Gemeente
Amsterdam
Centrum

Figuur 24. Dwarsdoorsneden nieuwbouw inclusief de nieuwe luifel

Figuur 23. Detail entree Heineken Hoek

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 Leidsedwarsstraat). Doordat het hogere gedeelte van het gebouw nagenoeg wegvalt achter het oude politiekantoor is er nauwelijks sprake van een verslechtering van de zichtsituatie. De sprong naar een lager gedeelte aan de Kleine-Gartmanplantsoen maakt dat hier eveneens nauwelijks sprake is van een verslechterde situatie voor de achterliggende bebouwing. 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, Leidseplein 19 t/m 11) 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 zijn de effecten van de gewijzigde kapvorm voor bezonning op de gevels van de (boven)woningen aan de Korte Leidsedwarsstraat nihil. De schaduwwerking heeft alleen betrekking op de voorgevels van deze panden. Ten aanzien van de terrassen in de Korte Leidsedwarsstraat geldt dat deze sowieso weinig tot geen zon krijgen en dat de bebouwing daar weinig aan afdoet. De terrassen op het noordelijke gedeelte van het Leidseplein, aan de noordwestzijde van de tramlijn, ondervinden geen hinder qua bezonning vanwege de ontwikkeling

Frontaal vanuit het hotel is aan beide zijden van het complex (zijde Leidseplein resp. zijde Kleine-Gartmanplantsoen) geen inkijk aanwezig naar woningen. Daarenboven wordt een horecafunctie sowieso niet gezien als een permanente verblijfsfunctie. Van enige aantasting van de privacy is in de nieuwe situatie geen sprake.

Welstand
Op 9 december 2015 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten positief over het bouwplan geadviseerd. 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 23,12 m. en ligt binnen de bufferzone van het UNESCO-werelderfgoedgebied. Conform het gemeentelijk beleid inzake hoogbouw-initiatieven 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 het 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.

Voornoemde HER is aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank van 3 oktober 2017. In haar advies van 9 februari 2018 heeft de HER-commissie positief geadviseerd. Voor een nadere motivering hiervan wordt verwezen naar de aanvullende motivering van het College zoals bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie is dat de (geringe) afwijking van de maximale bouwhoogte hier acceptabel is en past in de in de Structuurvisie neergelegde beleidsdoelstellingen.

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 5) positief zijn beoordeeld en dat sprake is van een positief welstandsadvies.

Behoort bij besluit

BWT 1871021
Gemerkt A - A

Gemeente
Amsterdam
Centrum

5. Omgevingsaspecten

5.1 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, laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017). 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."

1.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan (waaronder tevens begrepen een uitgebreide omgevingsvergunning) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Verzorgingsgebied
Het beoogde hotel zal worden gerealiseerd in het centrum van Amsterdam. Het verzorgingsgebied is afgebakend op het 'zoekgebied' van internationale hotelgasten, te weten de gemeente Amsterdam.

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. De doelstellingen uit de structuurvisie zijn verwerkt in de regionale Hotelstrategie 2016 – 2022.

Daaruit blijkt dat de groei van de hotelmarkt in de regio de komende jaren doorzet, met name in Amsterdam en Haarlemmermeer. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de "Eindresultaten Hotelstrategie MRA".[1] 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.

[1] Eindresultaten Hotelstrategie MRA, BCI Horwath HTL, juni 2016.

Op stadsdeelniveau geldt dat het project specifiek genoemd is 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.

Kwantitatieve marktverkenning Amsterdam

- In Amsterdam groeit het aantal (zakelijke) toeristische overnachtingen snel. Prognoses op macroniveau verwachten op mondiaal niveau een aanhoudende groei van de economie èn het internationaal toerisme. Hierdoor zal ook de toekomstige behoefte aan hotelkamers blijven groeien, zeker in een toeristische en zakelijke 'topbestemming' als Amsterdam.
- In navolging van het groeiend aantal overnachtingen, groeit ook het aantal hotelkamers in Amsterdam.
- Binnen de gehele MRA-regio blijft Amsterdam dominant als hotelbestemming en deze positie wordt alleen maar sterker[2]:
    - Het aandeel van Amsterdam in het kameraanbod binnen de MRA is gestegen.
    - De stad is verantwoordelijk voor het grootste deel van de groei.
    - Amsterdam kent de meeste initiatieven voor nieuwe hotels en ze zijn het meest concreet.
    - De stad kan worden beschouwd als een internationaal topmerk, die profiteert van vrijwel alle relevante trends in de hotelsector (bijv. economische groei, nieuwe bedrijvigheid, nieuwe markten, nieuwe hotelconcepten, etc.).
- In de hele MRA-regio is een duidelijke trend zichtbaar, dat het marktaandeel verschuift naar het hogere segment.
- Het aantal overnachtingen groeit in Amsterdam de afgelopen jaren relatief sneller dan het aantal kamers en dit uit zich in een toenemende kamerbezetting en gemiddelde kamerprijs (zie onderstaande tabellen). Overigens is de gemiddelde kamerprijs in praktijk de beste graadmeter voor het functioneren van de sector en de eventueel beschikbare marktruimte. Deze kamerprijs stijgt nog steeds in het hogere hotelsegment in Amsterdam.
- Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de behoefte aan hoogwaardige hotelkamers zal blijven toenemen in Amsterdam. Met de stop aan nieuwe hotelontwikkelingen in Amsterdam zal de behoefte (of vraag) aan hoogwaardige hotelkamers nog verder toenemen.

Tabel: Gemiddelde kamerbezetting hotels (in %) in Amsterdam en regio naar sterklasse

		Kamerbezetting (%)						
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 t/m juni
Amsterdam	1 ster	-	-	-	-	72	72	71
	2 sterren	77	77	76	81	80	82	82
	3 sterren	79	79	79	84	86	87	87
	4 sterren	79	76	80	82	85	85	85
	5 sterren	66	72	70	73	71	69	70

[2] Gemeente Amsterdam / OIS, publicaties Toerisme in MRA 2014-2015 en Toerisme MRA 2016-2017.

Regio A'dam	1 ster	-	-	-	-	67	66	63
	2 sterren	43	53	58	60	55	59	52
	3 sterren	65	63	60	62	67	65	70
	4 sterren	62	62	69	65	66	69	69
	5 sterren	-	-	-	-	-	-	-

Bron: Gemeente Amsterdam / OIS; publicaties Toerisme in MRA 2014-2015 en Toerisme MRA 2016-2017

Tabel: Gemiddelde kamerprijs hotels (in euro) in Amsterdam en regio naar sterklasse (bron: Gemeente Amsterdam; / IOS)

		Kamerprijzen gemiddeld (euro per nacht)						
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 t/m juni
Amsterdam	1 ster	-	-	-	-	85	87	88
	2 sterren	95	91	90	105	103	122	120
	3 sterren	112	103	99	107	118	123	127
	4 sterren	157	149	141	144	162	175	183
	5 sterren	275	218	297	282	365	314	363
Regio A'dam	1 ster	-	-	-	-	72	74	79
	2 sterren	81	86	82	83	83	85	84
	3 sterren	88	86	88	94	87	101	104
	4 sterren	111	102	88	133	120	134	140
	5 sterren	-	-	-	-	-	-	-

Bron: Gemeente Amsterdam / OIS; publicaties Toerisme in MRA 2014-2015 en Toerisme MRA 2016-2017

Conclusie
Het project is getoetst overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en daaruit blijk dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Zowel op kwalitatieve als op kwantitatieve gronden bestaat behoefte aan het beoogde hotel, gelet op het volgende:

- Er is al jaren sprake van een toenemende behoefte aan hotelkamers in MRA (en dus Amsterdam), als gevolg van de (internationale) aantrekkingskracht van Amsterdam en Schiphol. Een belangrijke indicator is de opvallend gestegen gemiddelde bezettingsgraad en omzet per hotelkamer in de MRA de afgelopen jaren.
- De bestaande planinitiatieven in de MRA kunnen niet voorzien in de toenemende vraag naar hotelkamers.
- Geconcludeerd wordt dat de effecten van het planinitiatief aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio. Er wordt geen extra leegstand verwacht door het onderhavige plan.
- Het planinitiatief sluit goed aan op het gedachtegoed van de Ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik. Het planinitiatief betreft transformatie van voormalige bebouwing.

5.2 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt ingegaan op effecten die de herontwikkeling heeft op de aspecten parkeren en verkeersgeneratie. In de bijlage is het verkeersonderzoek van A.J. Breunesse/BRO d.d. januari 2016 opgenomen (dit onderzoek is geactualiseerd op 6 juli 2018, Bijlage 12). 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 is gestart met de herinrichting van het Leidseplein. Daarmee wordt het Leidseplein nagenoeg autovrij (behoudens calamiteitenverkeer en laad- en losverkeer op gezette tijden). Deze ontwikkeling is niet strijdig met het huidig en toekomstig gebruik van de locatie op Leidseplein 19 en Kleine-Gartmanplantsoen 1-3. De parkeerbehoefte behoeft niet verder te worden ingevuld.

Het laden en lossen neemt toe met 5 transporten per dag (en dus 2x5= 10 extra verkeersbewegingen per dag) en zal gelijk aan de huidige situatie in de directe nabijheid worden uitgevoerd. Expeditieverkeer komt aan de voordeur om vervolgens na het laden en lossen de locatie weer te verlaten. 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 horecagelegenheid 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 na de herinrichting nagenoeg verkeersvrij zijn 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 (met uitzondering van de 5 extra laad- en lostransporten voor het hotel).

In het verkeersonderzoek is voorts een vergelijking gemaakt tussen de toename als gevolg van het hotel, ten behoeve waarvan van het bestemmingsplan wordt afgeweken, en de maximale toename die is te verwachten bij functies die ter plaatse op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan (saldering).[3] Hieruit volgt dat bij toepassing van de Nota parkeernormen fiets en scooter het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen op grond

[3] Zie hiervoor ABRvS 13 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2460.

van de parkeernorm in de oude situatie leidt tot een hoger aantal vereiste fietsparkeerplaatsen (285 pp), dan in de nieuwe situatie (192,2 pp). Een toename van het aantal fietsers als gevolg van het hotel, in vergelijking met het aantal fietsers dat de reeds toegestane functies ter plaatse kunnen genereren is derhalve redelijkerwijs niet te verwachten. Gelet hierop wordt tevens voldaan aan het criterium uit het hotelbeleid dat ziet op verkeersaantrekkende werking, verkeersveiligheid en gebruik van de openbare ruimte.

Hoewel de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter op onderhavig project niet van toepassing is, volgt uit het geactualiseerde verkeersonderzoek dat ruim kan worden voldaan aan de norm van 14,4 fietsparkeerplaatsen die zou gelden voor de projectlocatie op basis van deze Nota. Tegenover de projectlocatie zijn fietsenrekken aanwezig waarvan gebruik kan worden gemaakt. Voorts zal de gemeente Amsterdam een fietsparkeerkelder onder het Kleine-Gartmanplantsoen aanleggen en in uitvoering nemen, als onderdeel van de herinrichting van het Leidseplein.

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 opstoppingen. 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 de nabijheid van het hotel een grootschalige taxistandplaats aanwezig (zowel in de huidige als in de heringerichte situatie).

Figuur 25. Nieuwe inrichting (omgeving) Leidseplein

5.3 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 (PM_{10}), 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 $\mu g/m^3$ 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.

<u>AmvB en mr niet in betekenende mate</u>
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 $\mu g/m^3$ 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 m^2 kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- of een combinatie daarvan.

Luchtkwaliteit 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 x 15.4 (norm voor hotelkamers per 100 hotelkamers cf. verkeersonderzoek) x 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 Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorliggende functiewijziging

5.4 Geluid

Het project betreft het vestigen van een niet-geluidsgevoelige functie. Op basis van de Wet geluidhinder dan wel het Luchthavenindelingbesluit is het uitvoeren van geluidsonderzoek daarom niet noodzakelijk. Door DGMR is evenwel akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de geluidgevolgen van de ontwikkeling (zoals technische installaties, muziek) zijn getoetst in het kader van het Activiteitenbesluit en het BREEAM (DGMR, akoestisch onderzoek 15 april 2016, geactualiseerd 15 mei 2018, Bijlage 17). Uit het onderzoek naar de gevolgen in het kader van het Activiteitenbesluit volgt dat voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus kan worden voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. Wat betreft muziek- en installatiegeluid wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit en 65 dB(A) etmaalwaarde uit BREEAM. In het ontwerp is rekening gehouden met de maatregelen die DGMR heeft opgenomen waarmee kan worden voldaan aan de BREEAM-2014-eisen.

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.

De activiteiten in dit project betreft:

- Hotel
- Horeca

De separate activiteiten noodzaken technische installaties zoals luchtbehandelings-kasten, 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**
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
L_{Amax} 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.

5.5 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 en op 2 mei 2018) 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.

5.6 Luchthavenindelingsbesluit

Uit het Luchthavenindelingbesluit (LIB) volgen regels die door gemeenten in de omgeving van luchthaven Schiphol in acht moeten worden genomen bij bestemmingsplannen en bij bouw- of aanlegvergunningen.

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op luchthaven Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het LIB, waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB), dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. De regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik heeft genomen.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het LIB in werking getreden. De wijzigingen hangen samen met gewijzigde of nieuwe internationale regels en hebben betrekking op een aantal onderwerpen:
•verlagen van de noodklimtoetsvlakken;
•completeren en actualiseren van de toetsvlakken voor luchtverkeersapparatuur;
•toevoegen en opnemen van nieuwe toetsvlakken;
•instellen van een toetszone voor windturbines;
•instellen van een toetszone voor gebruik van laserinstallaties;
•opnemen van beperkingen voor bomen en struiken.

Een belangrijke reden om het LIB op dit punt te wijzigen heeft te maken met het borgen van de vliegveiligheid. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes (zoals opgenomen op de kaart in bijlage 4 bij het LIB) in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" hangt samen met de ingebruikname van de radar bij Soesterberg voor de civiele luchtvaart en is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke (en lagere) toetshoogtes, zoals opgenomen op de nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB.

In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Amsterdam valt deels binnen het beperkingengebied. Binnen het beperkingengebied worden verschillende deelgebieden onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen ten aanzien van bebouwing (voorheen vrijwaringszone), bouwhoogte en vogelaantrekkende bestemmingen:
1. Beperkingen ten aanzien van bebouwing (geluid): Om te voorkomen dat het aantal geluidgehinderden rondom luchthaven Schiphol toeneemt geldt op basis van artikel 2.2.1

van het LIB dat binnen de desbetreffende zone geen nieuwe woningen, woonwagens, scholen en gezondheidszorggebouwen zijn toegestaan. Amsterdam, en daarmee het plangebied, valt buiten de gebiedsdelen waar beperkingen gelden ten aanzien van veiligheid.
2. Beperkingen ten aanzien van bouwhoogte: In de gebiedsdelen waar hoogtebeperkingen gelden mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de maximale waarden die in de verschillende deelgebieden van kracht zijn. Het LIB bevat een beperkingengebied waarin hoogtebeperkingen zijn vastgelegd. In beginsel mogen op basis van artikel 2.2.2 van het LIB geen objecten worden opgericht die hoger zijn dan de in de bijlagen bij het besluit aangegeven maximale hoogte:
   a. op grond van de kaart in bijlage 4 bij het LIB geldt voor het plangebied een hoogtebeperking van 100-146 meter;
   b. op grond van de kaart in bijlage 4a bij het LIB geldt voor het gehele plangebied een hoogtebeperking van 40-60 meter.
3. Beperkingen ten aanzien van het aantrekken van vogels: Het LIB bevat een gebied waarbinnen, vanwege de veiligheidsoverwegingen die samenhangen met de luchtvaart, beperkingen gelden voor activiteiten die een sterke aantrekkingskracht op vogels kunnen hebben. Op basis van artikel 2.2.3 van het LIB gaat het hierbij om grote wateroppervlakten en moerasgebieden van meer dan 3 hectare (natuurreservaten/vogelreservaten/viskwekerijen (met extramurale bassins).

De omgevingsvergunning maakt geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk en ook geen bouwhoogtes die voornoemde hoogtebeperking overschrijden. De omgevingsvergunning maakt ook geen nieuwe vogelaantrekkende functies mogelijk. De omgevingsvergunning is derhalve in overeenstemming met het LIB.

Per 1 januari 2018 is het 'Wijzigingsbesluit LIB vanwege externe veiligheid en geluid' in werking getreden. Met het wijzigingsbesluit:
   •Is, om vanwege externe veiligheid en geluid beperkingen te stellen aan het gebruik van gronden en bouwmogelijkheden, een 'planologisch afwegingsgebied voor externe veiligheid en geluid' aan het LIB toegevoegd. In dit gebied (reeds bekend als de '20Ke-contour Schiphol') mogen gemeenten op basis van een eigen integrale afweging omgevingsvergunningen afgeven voor de bouw van nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Buiten het bestaand stedelijk gebied blijven nieuwe woningbouwlocaties niet toegestaan. Overigens is dit uitgangspunt met ingang van maart 2017 reeds onderdeel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), als 'Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol Noord-Holland'.
Aangezien het projectgebied van de onderhavige omgevingsvergunning buiten het planologisch afwegingsgebied voor externe veiligheid en geluid valt, is deze wijziging van het LIB niet van toepassing op deze omgevingsvergunning

5.7 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.

Op de locatie 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.

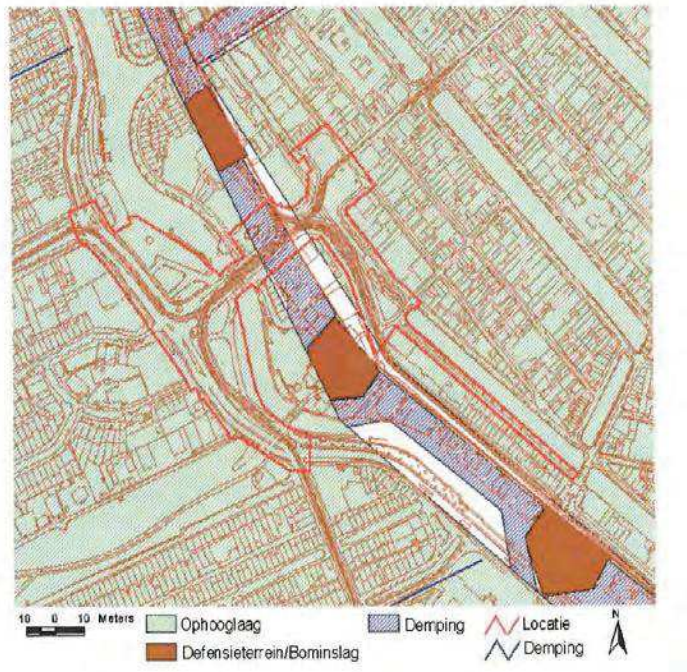
Bodemsituatie
Uit de geraadpleegde rapporten blijkt dat een deel van de locatie slechts licht tot matig verontreinigd zal zijn, maar dat er ook sterke verontreinigingen kunnen voorkomen.

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 ontluchtingsleiding 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 26. 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.

Nader bodemonderzoek
In aanvulling op het onderzoek van AA&C heeft PJ Milieu in juli 2017 een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de kelder (Bijlage 5). PJ Milieu concludeert dat er geen aanleiding is om aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren. De verontreinigingssituatie binnen de toekomstige kelder is in voldoende mate in beeld gebracht. Een relatief gering deel van de af te voeren grond (375 m2 x 1,6 meter = 600 m3) is sterk verontreinigd en zal conform de wettelijke vereisten worden afgevoerd.
De bodemonderzoeken zijn voorgelegd aan de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst heeft hierover op 1 mei 2018 als volgt geadviseerd:

> "Wij hebben een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit vermoeden is geba-

seerd op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.
Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:

a) bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is - de zogenaamde beschikking ernst, geen spoed - en het desbetreffende besluit in werking is getreden (artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming). Een dergelijke beschikking is aan de orde indien geen sprake is van grondverzet.
Indien wel sprake is van grondverzet of indien spoedige sanering noodzakelijk is, dan zal er een saneringsplan (zie onder b) of BUS-melding (zie onder c) moeten worden ingediend. BUS staat voor Besluit uniforme saneringen;
of
b) is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden (op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming);
of
c) een BUS-melding is gedaan en de termijn waarna men mag beginnen is verstreken (op grond van artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming). BUS staat voor Besluit uniforme saneringen.

Naar aanleiding van dit advies zullen bovengenoemde eisen van de Omgevingsdienst als voorwaarde worden verbonden aan de omgevingsvergunning (het herstelbesluit).

5.8 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.

Er is een geohydrologisch onderzoek (Loots Grondwatertechniek, geohydrologisch onderzoek Heineken Hoek te Amsterdam, 19 juni 2015, Bijlage 2) en een bemalingsadvies (Loots Grondwatertechniek, Bemalingsadvies Heineken Hoek te Amsterdam, 12 november 2015, Bijlage 6) uitgevoerd voor de projectlocatie waarin is geconcludeerd dat door het toepassen van een tijdelijke grondwaterstandverlaging het mogelijk is een kelder met een goede fundering en levensduur aan te leggen, zonder gevolgen voor de waterkwaliteit en –kwantiteit.
In een oplegnotitie (Loots Grondwatertechniek 11 december 2017, Bijlage 2b) is geconcludeerd dat deze onderzoeken nog actueel zijn en dat de actuele geohydrologische uitgangspunten overeenkomen met de gehanteerde uitgangspunten in de rapportages.

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 maaivelddaling.

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 (maaivelddaling 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 behoeft 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.

5.9 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[4]’. 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

[4] VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 2009

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 gemiddelde toename van 5 laad- en losbewegingen per dag kan gesproken worden van een zeer beperkte toename van betreffende verkeerdruk (zie hiervoor het geactualiseerde verkeersonderzoek en paragraaf 5.2 inzake verkeer en parkeren).. De expeditie voor café, restaurant en hotel zal op straat plaatsvinden, wat gebruikelijk is in dit gebied. Expeditie zal niet leiden tot storende opstoppingen, 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.

5.10 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.

De gronden waar de hotelontwikkeling plaatsvindt hebben op grond van het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3' en zijn daarmee tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden 3 (hoge archeologische verwachting). Nadat de bestaande bebouwing is gesloopt zal daarom een archeologisch onderzoek plaatsvinden.

De gemeente Amsterdam heeft in de archeologische quick scan van 6 oktober 2015 (Archeologische quick scan 15-126 Heineken Hoek) geconcludeerd dat:

- voor de planlocatie een hoge verwachting geldt en beleidscategorie 3;
- de voorgenomen bodemingreep groter is dan 100 m2 en dieper dan 0,5 meter en het project daarom niet is uitgezonderd van archeologisch onderzoek;
- de aard van het verplichte veldonderzoek dient te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (“PvE”).

Aan de omgevingsvergunning zal de voorwaarde worden verbonden dat een PvE wordt opgesteld waarin de uitgangspunten van het veldonderzoek worden gespecificeerd. Dit document wordt namens het College van B&W door Monumenten en Archeologie vastgesteld. Op basis van dit PvE, dat voorafgaande aan de bodemingreep beschikbaar dient te zijn, wordt een praktisch werkplan en kostenraming uitgewerkt.

5.11 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.

In de uitgevoerde quickscan flora en fauna (Econsultancy, quickscan flora en fauna met aanvullende gierzwaluwinspectie, 30 november 2017, Bijlage 15) is geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie geen planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is geoordeeld dat de voorgenomen ingreep geen invloed heeft op Natura 2000-gebieden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. In april 2016 is een aanvullende gierzwaluwinspectie uitgevoerd. Uit deze onderzoeken volgt dat het plan geen gevolgen zal hebben voor de flora en fauna en de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is. Een ontheffingsaanvraag is niet noodzakelijk.

5.12 Duurzaamheid

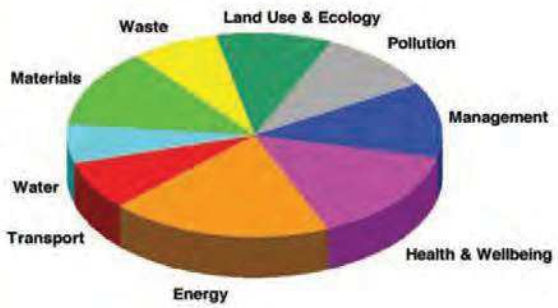
BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie is in Nederland hét keurmerk om nieuwbouwprojecten en grootschalige renovaties te beoordelen op duurzaamheidsprestatie. BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie is er voor kantoren, retail, scholen, industriële gebouwen, woningen, bijeenkomst- en logiesfuncties en datacenters. 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.

Category	Weighting
Management	12%
Health & Wellbeing	15%
Energy	19%
Transport	8%
Water	6%
Materials	12.5%
Waste	7.5%
Land Use & Ecology	10%
Pollution	10%



De wegingsgewichten van de verschillende categorieën.

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 engineringfase 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.

Behoort bij besluit

BWT 1871021
Gemerkt A - A

Gemeente Amsterdam
Centrum

BRL BREEAM-NL 2014 v1.01

Projectnaam:	Heinekenhoek	opdrachtgever	Caransa
Fase:	SO	architect	MVSA
Printdatum:	19-3-2015	aannemer	?
Opgesteld door:	Erik Meijerink	constructeur	Van Rossum
		installatieadviseur	W&D
		bouwfysica+brand	DGMR
		extern adviseur	Ecoloog

dGmR

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

Functieverhouding

Kantoor	0 m²	0%
Winkels	0 m²	0%
Onderwijs	0 m²	0%
Industrie	0 m²	0%
Woonfunctie	0 m²	0%
Logies	838 m²	48%
Bijeenkomst	913 m²	52%
Bespoke	0 m²	0%

Aanwezige gebouwelementen

- Koel- en vriesopslag
- Rolltrappen/-paden
- Liften
- Voertuigtransportsystemen
- Laad-/losplatforms en -hulpmiddelen
- Expeditieruimte
- Groenvoorziening
- Voedselvoorbereiding

	max punten	Variant A punten	Variant B punten	max EP	Variant A EP	Variant B EP
12% Management						
Man 1	Prestatieborging	3	3			
Man 2	Bouwplaats en omgeving	2	2			
Man 3	Milieu-impact bouwplaats	4	4	1	1	
Man 4	Gebruikershandleiding	1	1			
Man 6	Consultatie	1				
Man 8	Veiligheid	1	1			
Man 9	Kennisoverdracht	1	1			
Man 11	Onderhoudsgemak	1	1			
Man 12	Levenscyclus kostenanalyse	2	2			
		16	15	0	1	1	0
15% Gezondheid						
Hea 1	Daglichttoetreding	1	1	1		
Hea 2	Uitzicht	1				
Hea 3	Tegengaan lichthinder	1				
Hea 4	Hoog frequent verlichting	1	1			
Hea 5	Kunstverlichting binnen- en buiten	1	1			
Hea 6	Lichtregeling	1	1			
Hea 7	Spuiventilatie	1	1			
Hea 8	Interne luchtkwaliteit	2	2			
Hea 9	Vluchtige organische verbindingen	1	1			
Hea 10	Thermisch comfort	2	2			
Hea 11	Temperatuurregeling	1	1			
Hea 13	Akoestiek	1	1			
		14	9	3	1	0	0
19% Energie						
Ene 1	CO2-emissiereductie	15	9	2		
Ene 2a	Sub-metering energieverbruiken	2	2			
Ene 4	Energiezuinige buitenverlichting	1	1			
Ene 5	Toepassing van hernieuwbare energie	3	3	1	1	
Ene 7a	Energiezuinige koel- en vriesopslag	1	1			
Ene 7b	Energiezuinige koel- en vriesopslag winkels en logies	2	1	1		
Ene 8	Energiezuinige liften	2	2			
Ene 26	Waarborg thermische kwaliteit gebouwschil	2	2			
		27	20	1	3	1	0
8% Transport						
Tra 1b	Aanbod van OV - winkel, logies, bijeenkomst	4	4			
Tra 2	Afstand tot basisvoorzieningen	1	1			
Tra 3a	Alternatief vervoer	2	1	1		
Tra 4	Voetgangers- en fietsersveiligheid	2	2			
Tra 5	Vervoersplan en parkeerbeleid	3	3			
Tra 7	Vervoersinformatiepunt	1	1			
Tra 8	Toelevering en manoeuvreren	1	1			
		14	12	1	2	0	0
6% Water						
Wat 1a	Waterverbruik	3	2			
Wat 2	Watermeter	1	1			
Wat 3	Lekdetectie hoofdwateraansluiting	1	1			
Wat 4	Zelfsluitende watertoevoer sanitair	1	1			
Wat 5	Recycling van water	1	1			
		7	5	1	0	0	0
12.50% Materialen						
Mat 1	Bouwmaterialen	8	4	1		
Mat 5	Onderbouwde herkomst van materialen	4	2	1	1	
Mat 7	Robuust ontwerpen	1	1			
Mat 8	Gebouwflexibiliteit	4	2	1		
		17	9	1	2	1	0
7.50% Afval						
Wst 1	Afvalmanagement op de bouwplaats	3	3		1	1	
Wst 2	Gebruik van secundair materiaal	1		1	1	
Wst 3a	Opslagruimte voor herbruikbaar afval	1	1			
Wst 5	Compost	1	1			
Wst 6	Inrichting	1	1			
		7	6	1	2	1	0
10% Landgebruik en ecologie						
LE 1	Hergebruik van land	5	5			
LE 2	Verontreinigde bodem	2				
LE 3	Aanwezige planten en dieren op de locatie	1	1			
LE 4	Planten en dieren als medegebruiker van het plangebied	2	1	1		
LE 5	Duurzaam medegebruik van planten en dieren op de lange termijn	1	1			
		11	8	1	0	0	0

Bijzonderheden

OPPAKKEN

haalbaar? OPPAKKEN

haalbaar?

toetsing wordt gedaan

kritisch que onderwerp (capaciteit en verrommingsfactor)

haalbaar? Ook in relatie met PvE. Geluidbelasting niet bekend

nieuwe BB-eisen en nog 44% beter!

OPPAKKEN

huurder - mening inst.adviseur?

huurder - mening inst.adviseur?

fietsenstalling

haalbaar? NTB

fil toiletten lukt niet

niet verstandig gezien gebruiksfunctries

NTB aantal punten. Materialenopties, installaties, constructie, begin

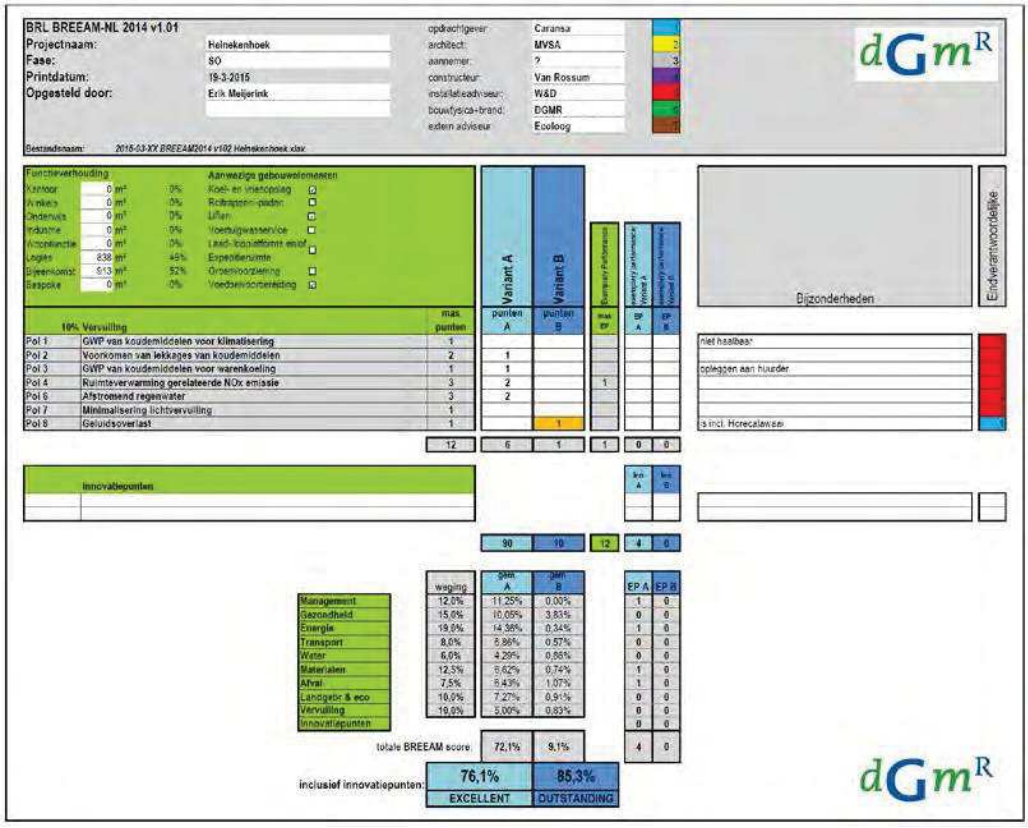
input allen

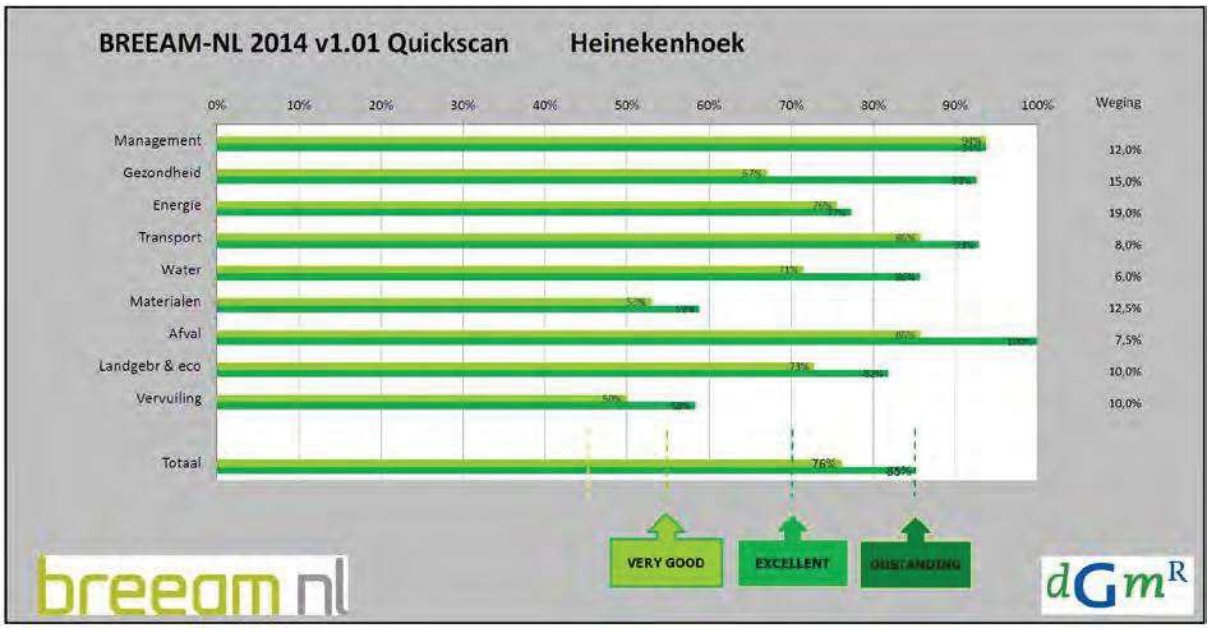
Sloop is geen onderdeel van de scope

nog opnemen?

nog opnemen?

Eindverantwoordelijke


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: DGMR
extern adviseur: Ecoloog
Variant A
Variant B
Bijzonderheden
Eindverantwoordelijke
10% Vervuiling
Pol 1 GWP van koudemiddelen voor klimatisering
Pol 2 Voorkomen van lekkages van koudemiddelen
Pol 3 GWP van koudemiddelen voor warenkoeling
Pol 4 Ruimteverwarming gerelateerde NOx emissie
Pol 6 Afstromend regenwater
Pol 7 Minimalisering lichtvervuiling
Pol 8 Geluidsoverlast
Innovatiepunten
Management
Gezondheid
Energie
Transport
Water
Materialen
Afval
Landgebr & eco
Vervuiling
Innovatiepunten
totale BREEAM score: 72,1% 9,1%
inclusief innovatiepunten: 76,1% EXCELLENT 85,3% OUTSTANDING


BREEAM-NL 2014 v1.01 Quickscan Heinekenhoek
0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%
Weging
Management 12,0%
Gezondheid 15,0%
Energie 19,0%
Transport 8,0%
Water 6,0%
Materialen 12,5%
Afval 7,5%
Landgebr & eco 10,0%
Vervuiling 10,0%
Totaal
VERY GOOD
EXCELLENT
OUTSTANDING
breeam nl

.

Behoort bij besluit
BWT 1871021
Gemerkt A - A

5.13 M.E.R.

Sinds 7 juli 2017 gelden op grond van het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (“Besluit mer”) extra vereisten voor projecten (als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) die kwalificeren als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ als bedoeld in bijlage D onderdeel 11.2 van de bijlage bij het Besluit mer. Voorafgaande aan de vergunningaanvraag moet een aanmeldnotitie mer worden ingediend, op basis waarvan het bevoegd gezag vervolgens een beslissing moet nemen of al dan niet een mer is vereist. Blijkt uit de aanmeldnotitie dat van belangrijke nadelige milieugevolgen sprake kan zijn, dan moet een milieueffectrapportage (“mer”) worden doorlopen.

De uitleg van het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' laat in de tekst van de wet en de parlementaire toelichting ruimte voor interpretatie. De rechtspraak over de vraag wanneer een ontwikkeling kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject is nog niet uitgekristalliseerd. Er zijn daarom nog geen harde criteria en er dient van geval tot geval een afweging te worden gemaakt. Hoewel er in casu aanknopingspunten zijn dat de onderhavige ontwikkeling niet kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject, is evenwel niet uitgesloten dat de ontwikkeling door voortschrijdend inzicht alsnog zal moeten worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Gelet daarop is – zekerheidshalve – een aanmeldnotitie opgesteld (Bijlage 14).

Conclusie
Zoals is beschreven in de aanmeldnotitie zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen’ te verwachten. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum heeft daarom op 24 juli 2018 besloten dat het niet noodzakelijk is om een mer-beoordeling uit te voeren. Dit is in lijn met de conclusie dat het project niet leidt tot nadelige milieugevolgen, zoals volgt uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het (vernietigde) besluit van 29 november 2016 dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen van 8 juni 2016 tot en met 20 juli 2016.

Behoort bij besluit
BWT 1871021
Gemerkt A - A

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 zijn ter visie gelegd voor een periode van 6 weken. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in een zienswijzennota .

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voorliggende ontwikkeling betreft een aangewezen bouwplan.
Echter op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro jo. artikel 6.2.1a Bro behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld indien er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b tot en met f Bro. Hiervan is in het onderhavige geval sprake.

De initiatiefnemer draagt volledig zorg voor de herontwikkeling van Heineken Hoek. Hiermee is de economisch uitvoerbaarheid verzekerd.

Planschade
Het project is een oorzaak als bedoeld in artikel 6.1 lid 2 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.”

Behoort bij besluit

BWT 1871021
Gemerkt A - A

Gemeente
Amsterdam
Centrum

Behoort bij besluit

BWT 1871021
Gemerkt A - A

Gemeente Amsterdam
Centrum

BIJLAGEN