5

Nummer ZD2018-008388

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders **B&W**

Voordracht voor de collegevergadering van 18 december 2018

Kabinet

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (30)

Agendapunt D1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met ontwikkeling The Bridge

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen en te betrekken bij de besluitvorming van de:

a. regels van het bestemmingsplan in relatie tot de ontwikkeling van hotel The Bridge met betrekking tot de orde 2 aanduiding;

b. op 23 mei 2018 door het DB Centrum verleende omgevingsvergunning voor ophoging van de bebouwing ten behoeve van de functie kantoor op locatie hotel The Bridge.

2. Kennis te nemen van de volgende opties voor de ontwikkeling hotel The Bridge:

a. hoteluitbreiding binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (optie I),

b. hoteluitbreiding die verder gaat dan het bestemmingplan ten einde een optimale kwaliteitsimpuls te bereiken op het binnenterrein met wonen (optie II),

c. hoteluitbreiding zoals bedoeld in optie II gecombineerd met een kwaliteitsimpuls door de inzet van hotel Barbacan (kwaliteitsimpuls in het licht van het 'oud naar nieuw'- beleid) (optie III),

d. weigeren om mee te werken aan afwijken bestemmingsplan als bedoeld in optie II en III (optie IV).

3. Kennis te nemen van het gegeven dat optie III het hoogst scoort op kwaliteitsverbetering en wordt ondersteund door DB van stadsdeel Centrum en het advies van het teamovernachtingsbeleid.

4. Kennis te nemen van het gegeven dat optie III gefaseerd wordt uitgevoerd namelijk:

a. fase 1: optie II voor hotelontwikkeling waarvoor een sloopvergunning en vervolgens omgevingsvergunning wordt aangevraagd,

b. fase 2: optie III voor de transformatie van de locatie Barbacan naar wonen.

5. In te stemmen om ten principale medewerking te verlenen aan optie III waarmee:

a. invulling wordt gegeven aan de 'nieuw voor oud' regel uit het overnachtingsbeleid onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de criteria uit Deel I van de Nota Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 en verder;

b. afgeweken wordt van het huidige bestemmingsplan voor de locatie The Bridge ten behoeve van het bereiken van de meest optimale kwaliteitsimpuls namelijk één hotellocatie (The Bridge) waarbij een middelmatig toeristenhotel (Barbacan) wordt getransformeerd naar wonen – deze functie is al toegestaan in het huidige bestemmingsplan – onder de voorwaarde dat hiertoe met de initiatiefnemer een anterieure

Kabinet

overeenkomst wordt gesloten ten einde afspraken over onder meer de criteria uit Deel I van de Nota Uitwerking Overnachtingsbeleid en verder als ook het programma, ontbindende voorwaarde bij niet realiseren van fase 2 van optie III, wegnemen hotelfunctie op locatie Barbacan en planschade vast te leggen.

6. Kennis te nemen dat het Dagelijks Bestuur voornemens is medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor sloop op grond van de planregels ten behoeve van sloop van orde 2-panden binnen het initiatiefgebied op het moment dat aangetoond wordt dat het bouwwerk vanwege de architectonische kwaliteit of de plaats in de stedenbouwkundige structuur geen belangrijke bijdrage levert aan het straatbeeld.

7. Kennis te nemen van het gegeven dat de initiatiefnemer de ontwikkeling van hotel The Bridge zal uitwerken als in optie I of gebruik zal maken van de verleende omgevingsvergunning als bedoeld in beslispunt 1b wanneer beslispunt 5 vanuit politiek bestuurlijk oogpunt niet haalbaar is.

8. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op deze voordracht en bijlagen op grond van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10 tweede lid, onder g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd.

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in om ten principale medewerking te verlenen ten behoeve van het bereiken van de meest optimale kwaliteitsimpuls namelijk één hotellocatie (The Bridge) waarbij een middelmatig toeristenhotel (Barbacan) wordt getransformeerd naar wonen.

Bestuurlijke achtergrond

Een initiatiefnemer is voornemens om op de locatie van hotel The Bridge een kwaliteitsverbetering tot stand te brengen waarbij deze voornemens is om het huidige middelmatige toeristenhotel Barbacan in zijn geheel te transformeren naar woningen. Voorgaande past voor wat betreft de locatie hotel The Bridge niet in het huidige bestemmingsplan en vormt vooralsnog geen strijd met het overnachtingsbeleid. De initiatiefnemer heeft zich tot de gemeente gewend met het verzoek om medewerking te verlenen aan zijn initiatief.

Op ambtelijk niveau is al geruime tijd contact en in gesprek met de initiatiefnemer over deze plannen. Hierbij zijn een tweetal onderwerp van belang namelijk het geldende bestemmingsplan en het overnachtingsbeleid. In deze gesprekken is door de initiatiefnemer aangegeven dat in het huidige bestemmingsplan de hotelfunctie niet geheel juist is vastgelegd aangezien het feitelijke gebruik van het gehele pand(en) hotel is. Dit is ten tijde van de vaststelling maar ook daarna door niemand – ook niet de toenmalige eigenaar – opgemerkt. Voorgaande betekent dat het bestaande gebruik als hotel onder het overgangsrecht valt. Met andere woorden het hotelgebruik is dus legaal en dient gerespecteerd te worden. Voorgaande zal in een eventueel te verlenen omgevingsvergunning tot uitdrukking moeten worden gebracht omdat alle strijdigheden daar benoemd moeten worden en de manier waarop die strijdigheid wordt opgeheven.

Kabinet

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder a, van de Gemeentewet. Het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Artikel 3.1 Deel I van het overnachtingsbeleid. Dit artikel biedt de mogelijkheid om een oud –kwalitatief laagwaardig – hotel te transformeren naar een andere locatie, mits er sprake is van een verhoging van de kwaliteit. De zogenaamde 'nieuw voor oud' regel. Eigenaren van kleine, oude en kwalitatief slechte hotels worden gestimuleerd om deze te transformeren naar bijvoorbeeld wonen. In ruil daarvoor krijgen zij de mogelijkheid om elders een nieuw kwalitatief hoogwaardig hotel te ontwikkelen of zoals in dit geval, uit te breiden. Hiermee wordt invulling gegeven aan het beleidsstreven "kwaliteit gaat boven kwantiteit".

Artikel 55 Gemeentewet jo artikel 10, tweede lid, onder g van de Wet openbaarheid van bestuur. Opleggen en bekrachtigen van geheimhouding wanneer zodanige belangen in het geding zijn dat deze zich verzetten tegen het belang van openbaarmaking.

Onderbouwing besluit

Ad 1a – Kennis te nemen en te betrekken bij de besluitvorming de regels van het bestemmingsplan in relatie tot de ontwikkeling van hotel The Bridge met betrekking tot de orde 2 aanduiding

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Oostelijke binnenstad. Dit bestemmingsplan is op 28 september 2010 door de toenmalige deelraad van stadsdeel Centrum vastgesteld en onherroepelijk geworden. In het kader van de ontwikkeling The Bridge is geconstateerd dat aan een deel van de panden waar dit initiatief op ziet, een orde 2-aanduiding is toegekend. Als gevolg hiervan mag niet hoger worden gebouwd dan de feitelijk aanwezige bebouwing. Op grond van de planregels is sloop van orde 2-panden binnen het initiatiefgebied mogelijk op het moment dat aangetoond wordt dat het bouwwerk vanwege de architectonische kwaliteit of de plaats in de stedenbouwkundige structuur geen belangrijke bijdrage levert aan het straatbeeld. Op dat moment geldt de reguliere bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven.

Orde 2 aanduiding

Het huidige bestemmingsplan kent aan het middendeel/binnenterrein en achterzijde aan de Onbekende gracht van het initiatiefgebied de aanduiding orde 2 toe. Deze aanduiding betekent dat deze panden als beeldbepalend worden beschouwd en daarmee een zekere beschermde status hebben in het huidige bestemmingsplan. De bouwhoogte op de verbeelding is ook zonder aanduiding orde 2- en derhalve na sloop van de panden - is voor het middengedeelte nog altijd beperkt tot 10 meter in plaats van 16 meter. Daarmee is het voorliggende initiatief voor dat gedeelte in strijd met het huidige bestemmingsplan en zal een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik moeten worden aangevraagd.

Kabinet

Resumé

Het huidige bestemmingsplan wat voor het initiatiefgebied van kracht is en wat geldt als toetsingskader, kent beperkingen welke mede de ontwikkeling van hotel The Bridge complex en gevoelig maakt in de zin van toetsing aan het bestemmingsplan en daarmee de toetsing aan het overnachtingsbeleid.

Ad 1b – Kennis te nemen en te betrekken bij de besluitvorming van de op 23 mei 2018 door het DB Centrum verleende omgevingsvergunning voor ophoging van de bebouwing ten behoeve van de functie kantoor op locatie hotel The Bridge

Op 23 mei 2018 is door het DB van stadsdeel Centrum een vergunning verleend voor het ophogen/optoppen van de huidige bouwbebouwing aan de achterzijde van hotel The Bridge ten behoeve van de kantoorfunctie. Het ophogen/optoppen is tot aan de op de verbeeld weergegeven hoogte en betreft een uitbreiding van volume van 799 m² brutovloeroppervlakte voor de functie kantoor. Tegen het besluit om de vergunning te verlenen is bezwaar in gesteld en is daarmee dus nog niet onherroepelijk. De verleende vergunning laat zien dat bij de ophoging van bestaande bebouwing de orde 2 aanduiding en de onbenutte bouwhoogte van 16 meter geen belemmeringen vormden om tot verlening over te gaan.

Ad 2 – Kennis te nemen van de volgende opties voor de ontwikkeling hotel The Bridge

In het navolgende worden er vier opties vanuit het gezichtspunt van de overheid als zijnde toetser van regels en (eigen) beleid uiteengezet. In de opties wordt uitgegaan van de hiervoor geschetste situatie dat bouwen is toegestaan tot de in het bestemmingsplan opgenomen hoogtes. Voor deze aanpak is gekozen om zo inzichtelijk mogelijk te maken wat de mogelijkheden zijn in de wetenschap dat de (hotel-/toeristen)druk op de binnenstad groot is. De opties zijn vanuit dat perspectief ook te zien als een stappenplan. Meegegeven wordt dat de initiatiefnemer voor optie III wil gaan.

- *Optie I – Hoteluitbreiding binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt*

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat het voorliggende initiatief uitgaat van sloop-nieuwbouw en niet van opbouwen zoals dit het geval is bij de verleende vergunning voor kantoor zoals bedoeld in beslispunt 1b.

In geval van sloop-nieuwbouw bieden de bouwregels van het huidige bestemmingsplan nog onbenutte juridische planologische bouwmogelijkheden, namelijk het optrekken van de achterzijde tot 16 meter bouwhoogte (en lagere goothoogte) waarbij het gebruik als hotel op alle bouwlagen is toegestaan. Dit betekent dat wanneer een aanvraag wordt ingediend wat past binnen het bestemmingsplan en de aanvraag voldoet ook aan welstand, bouwverordening en bouwbesluit, dan moet de aanvraag verleend worden. Omdat voldaan wordt aan het bestemmingsplan (en overige vereisten) is er geen beleidsvrijheid voor de gemeente om een nadere afweging te maken en daarmee wordt niet aan een toets aan het overnachtingsbeleid toegekomen.

Het voorlopige programma luidt als volgt. Het huidige hotel The Bridge kent 55 hotelkamers. De initiatiefnemer wil de oppervlakte maximaal optimaliseren. Dit betekent dat in optie I het aantal hotelkamers gaat toenemen, namelijk van 55 naar 89 kamers. In deze optie wordt er geen kwaliteitsverbetering van het hotel tot stand gebracht.

Kabinet

De bestaande 9 woningen blijven gehandhaafd in deze optie. Deze woningen zijn inmiddels leeg en worden in deze optie verplaatst naar de Nieuwe Prinsengracht. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat door de verplaatsing er sprake is van woningonttrekking waarvoor een vergunning noodzakelijk is. Wonen is op grond van het huidige bestemmingsplan toegestaan aan de Nieuwe Prinsengracht met uitzondering van Nieuwe Prinsengracht 4. Derhalve zijn hier geen risico's aan verbonden.

Risico's

Wanneer een aanvraag past binnen de regels van het bestemmingsplan en uitgaande dat aan alle andere vereisten wordt voldaan, is het risico dat het besluit/de verleende vergunning in gerechtelijke procedures geen stand houdt niet heel groot.

Het is bekend dat de bewoners aan de Onbekende gracht niet blij zijn met het optrekken van de achterzijde. Echter, deze bouwmogelijkheden staat het huidige bestemmingsplan al toe evenals het gebruik als hotel.

- *Optie II – Hoteluitbreiding die verder gaat dan het bestemmingplan ten einde een optimale kwaliteitsimpuls te bereiken op het binnenterrein met wonen*

De initiatiefnemer beoogt een kwaliteitsimpuls te bewerkstelligen van hotel The Bridge (van 3 naar 4 sterren). Dit leidt ertoe dat het gehele hotel verbetert. Het gaat dan ook niet zozeer om een vermeerdering van hotelkamers maar een verbetering van hotelkamers, namelijk de kamers zullen groter worden dan de huidige kamers. Ten einde de kwaliteitsimpuls op deze locatie zo optimaal mogelijk uit te voeren wenst de initiatiefnemer om de bouwhoogte van het binnenterrein/middendeel naar gelijke hoogte van de voor- en achterzijde te trekken behoudens de huidige open binnenterrein/lichtkoker. Dit komt neer op het globaal optrekken van het binnenterrein/middendeel van om en nabij 10 naar 16 meter.

Het voorlopige programma luidt als volgt. Het huidige hotel The Bridge kent 55 hotelkamers. Echter zoals aangegeven wordt in geval van optie I deze geoptimaliseerd/ gemaximaliseerd waarbij op 89 hotelkamers wordt gekomen. In optie II zal het aantal hotelkamers ten opzichte van optie I afnemen met 3 kamers namelijk van 89 naar 86 kamers. In deze optie vindt een kleine kwaliteitsverbetering van het hotel plaats.

Ook in deze optie zullen de huidige 9 bestaande woningen gehandhaafd blijven. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de woningen die er momenteel zijn, mogelijk verplaatst zullen worden. Indien dit het geval is, dan is er sprake van woningonttrekking waarvoor een vergunning noodzakelijk is.

Afwijken bestemmingsplan – afwegingsruimte: toetsen aan beleid

Zoals beschreven onder besluitpunt 1a, bestaat er vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt geen enkel bezwaar tegen het optrekken van de bouwhoogte naar 16 meter. Het huidige bestemmingsplan laat in het middeldeel/binnenterrein een bouwhoogte van 10 meter toe. Aangezien het gevolg van het optrekken dus is dat er afgeweken dient te worden van het bestemmingsplan, is er afwegingsruimte en dient er aan het beleid inclusief overnachtingsbeleid getoetst te worden.

Kabinet

Voor wat betreft het overnachtingsbeleid ligt het gebied aan de Amstel in het 'nee-gebied'. Dit betekent dat iedere medewerking aan een initiatief in een 'nee-gebied' in beginsel leidt tot een weigering van de gevraagde omgevingsvergunning tenzij het stedelijk kader voorziet in (afwegings)ruimte.

Risico's

In dit kader moet worden afgewogen of het initiatief past binnen het 'nieuw voor oud' beleid zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 e.v. Deel I. Wanneer het initiatief daar niet in past, dan moet gekeken worden naar het overnachtingsbeleid. In dit licht is dit wellicht meer een politiek-bestuurlijk dan juridisch risico. Dit omdat een recente uitspraak van de rechtbank Amsterdam laat zien dat de overgangsregeling zoals opgenomen in het overnachtingsbeleid niet van toepassing is op nieuwe initiatieven. Omdat in casu sprake is van het van de markt halen van een kwalitatief arm (verouderd) hotel om zodoende een bestaand hotel een kwaliteitsimpuls te geven, is de overgangsregeling hier wel van toepassing. Het initiatief komt bij uitstek tegemoet aan de beleidsdoelen van het overnachtingsbeleid.

Hoewel precedentwerking nooit uitgesloten kan worden, bestaat in deze situatie daarvoor geen grote vrees aangezien de omstandigheden en vooral de combinatie ervan uitzonderlijk zijn. Daarmee zal een beroep op het gelijkheidsbeginsel niet snel slagen.

- *Optie III* – hoteluitbreiding zoals bedoeld in optie II gecombineerd met een kwaliteitsimpuls door de inzet van hotel Barbacan (kwaliteitsimpuls in het licht van het 'oud naar nieuw'- beleid)

Naast het hotel The Bridge heeft de ondernemer ook hotel Barbacan (2 sterren) aangekocht met als doel van twee middelmatige toeristenhotels één kwaliteitshotel (4 sterren) op locatie The Bridge te maken. De locatie Barbacan wordt dan in zijn geheel 'getransformeerd' naar wonen voor het middensegment. Het aantal woningen bedraagt tussen de 9 en 12 woningen. In dit kader vindt er op één locatie een kwaliteitsimpuls plaats waarbij The Bridge volledig als hoogwaardig hotel (zonder wonen) in gebruik wordt genomen en het Barbacan hotel wordt getransformeerd naar wonen waardoor per saldo het aantal woningen gelijk blijft of toeneemt.

Het voorlopige programma luidt als volgt. Het huidige hotel The Bridge kent 55 hotelkamers. Echter zoals aangegeven wordt in geval van optie I uitgegaan van een geoptimaliseerd/gemaxima-liseerd programma van 89 hotelkamers. In optie III komt het totaal aantal hotelkamers totaal uit op 109 (namelijk 86 kamers in optie II + 23 hotelkamers Barbacan). Dit betekent dus een afname van 3 hotelkamers. In deze optie vindt een kwaliteitsverbetering van het hotel The Bridge plaats en verdwijnt een middelmatig toeristenhotel ten behoeve van wonen waarbij er overall gezien geen hotelkamers bij komen maar zelfs een kleine afname ervan ten opzichte van de situatie waarbij binnen het bestemmingsplan wordt gebleven (optie I)

Risico's

Het risico is vergelijkbaar in optie III maar wordt kleiner ingeschat omdat het initiatief bijdraagt aan niet één maar twee beleidsdoelen, namelijk het overnachtings- en woonbeleid. Hoewel precedentwerking nooit uitgesloten kan worden, bestaat in deze situatie daarvoor geen grote vrees aangezien de omstandigheden en vooral de combinatie ervan uitzonderlijk zijn. Daarmee zal een beroep op het gelijkheidsbeginsel niet snel slagen.

Kabinet

- *Optie IV – Weigeren om mee te werken aan afwijken bestemmingsplan als bedoeld in optie II en III*

Dit heeft betrekking op optie II en/optie III en niet op optie I omdat hier geen beleidsvrijheid voor de gemeente aanwezig is. Het afwijken van een bestemmingsplan is een bevoegdheid en geen moeten. De afwijking moet daarom gemotiveerd worden. In casu kan deze moeilijk gevonden worden om dat het initiatief bijdraagt aan het beleidsdoel van het overnachtingsbeleid en bij optie III ook het woondoel. In dit kader wordt opgemerkt dat het weigeren van de aangevraagde omgevingsvergunning zal leiden tot een schadeclaim. Gelet op het bijzondere verloop van dit initiatief waaronder de communicatie van voormalige DB-leden, is de inschatting dat de schade reëel is en dus toegekend zal moeten worden.

Overzicht relevante feiten

aantal kamers	optie I	optie II	optie III	aantal woningen	optie I	optie II	optie III
Bridge	89	86	109	Bridge	9	9	0
Barbacan	23	23	0	Barbacan	0	0	9 - 12

Hotels die op reviewsites slecht of zeer matig scoren

- hotel The Bridge wordt op Booking met een 8,4 beoordeeld en op Tripadvisor met 4 uit 5.
- hotel Barbacan wordt op Booking met een 6.2 beoordeeld en op Tripadvisor met 2,5 uit 5. Barbacan hotel staat bekend als een matig hotel waar ook sprake is van overlast

Ad 3 – Kennis te nemen van het gegeven dat optie III het hoogst scoort op kwaliteitsverbetering en wordt ondersteund door DB van stadsdeel Centrum en het teamovernachtingsbeleid

- *Economische Zaken (EZ)/Team Overnachtingsbeleid (TOB)*

Het initiatiefgebied ligt in een 'nee-gebied' waar geen nieuwe hotelontwikkeling wordt toegestaan. Een uitzondering hierop vormt het 'nieuw voor oud' beleid zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 e.v. Deel I.

Op grond van artikel 3.1: Nader onderzoek nieuw voor oud bestaat de mogelijkheid om een hotel (of hotelkamers in dit geval) te verplaatsen ten behoeve van een kwalitatief hoogwaardig hotel en een bestaand laagwaardig hotel te sluiten. Met de sluiting van het hotel Barbacan en de uitbreiding van hotel The Bridge meent de TOB dat sprake is van een kwaliteitsverbetering. Aan het beleidsstreven 'kwaliteit gaat boven kwantiteit' wordt daarmee ruimschoots voldaan.

Met deze maatregel wordt een eigenaar van een klein laagwaardig hotel gestimuleerd om deze te transformeren naar 'wonen' door in ruil daarvoor toe te staan om elders een kwaliteitsverbetering toe te passen op een bestaand hotel door het pand aan de Amstel volledig als hotel te laten functioneren door de woonfunctie weg te halen waardoor wordt

Kabinet

beoogd invulling te geven aan het beleidsstreven 'kwaliteit boven kwantiteit' alsmede 'het juiste hotel op de juiste plek'.

Belangrijkste argumenten om medewerking te verlenen in de geest van het overnachtingsbeleid zijn:

- er sluit een matig hotel (kwaliteit boven kwantiteit),
- een bestaand hotel wordt uitgebreid en verbeterd (verhoging van de kwaliteit door transformatie),
- in de plaats van het hotel worden middensegment woningen gerealiseerd (beleidsdoel: wonen),
- per saldo neemt het aantal kamers af.

Wanneer het huidige bestemmingsplan geen direct recht geeft op een beperkte uitbreiding dan dient altijd te worden getoetst aan de voorwaarden uit Deel I van het Overnachtingsbeleid. De voorwaarden zijn:

1. bijzonder hotelconcept,
2. buurtbetrokkenheid,
3. duurzaamheidsmaatregelen,
4. prestatieladder Sociaal Ondernemerschap.

De initiatiefnemer heeft nog geen exploitant en heeft nog geen stappenplan overlegd waarin wordt aangegeven op welke manier aan deze voorwaarden uit Deel I zal worden voldaan. Tezijnertijd zullen afspraken over deze onderwerpen moeten vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst die afgesloten dient te worden alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Conclusie: EZ/TOB staat in beginsel positief tegenover de sluiting van het Barbacan hotel en de uitbreiding van het The Bridge hotel. Een oud laagwaardig hotel sluit en hiervoor in de plaats wordt een bestaand hotel uitgebreid en verbeterd. Hier staat tegenover dat het hotelinitiatief nog niet kan worden getoetst aan de voorwaarden uit Deel I, waardoor een definitief advies nog niet kan worden afgegeven.

- *Dagelijks bestuur stadsdeel Centrum*

Op 30 oktober 2018 is aan het Dagelijks Bestuur (DB) van stadsdeel Centrum de optie die genoemd staan onder beslispunt 2 voorgelegd. Het DB heeft zich uitgesproken voor optie III vanwege de meest optimale kwaliteitsverbetering. Het DB heeft gevraagd nog aandacht te schenken aan de gevolgen van optie III voor het overnachtingsbeleid.

In dit kader wordt het volgende opgemerkt. Het is onmiskenbaar dat de beoogde ontwikkeling op de locatie The Bridge in strijd is met het bestemmingsplan en daarom getoetst moet worden aan het overnachtingsbeleid waarvan de conclusie is dat de ontwikkeling daarmee vooralsnog geen strijd vormt. Gelet op de feitelijke, specifieke en uitzonderlijke omstandigheden in relatie tot het bijdragen aan gewenste bestuurlijke beleidsdoelen (kwaliteitsverbetering en wonen) is er in casu (onder voorwaarden) toepassing gegeven kan worden aan het 'nieuw voor oud' beleid zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 e.v. Deel I.

Ad 4 – Kennis te nemen van het gegeven dat optie III gefaseerd wordt uitgevoerd namelijk:

Kabinet

a. fase 1: optie II voor hotelontwikkeling waarvoor een sloopvergunning en vervolgens omgevingsvergunning wordt aangevraagd,

b. fase 2: optie III voor de transformatie van de locatie Barbacan naar wonen

De initiatiefnemer heeft hotel Barbacan aangekocht. De onderhandelingen met de huidige exploitant kunnen plaatsvinden nadat uw college ten principale positief staat tegenover optie III. Gelet op het gegeven dat deze onderhandelingen een ander tijdspad kennen, moet de uitvoering gefaseerd plaatsvinden. Fase 1 wordt gevormd door de kwaliteitsverbetering op hotellocatie The Bridge en fase 2 de transformatie van Barbacan van hotel naar wonen.

Ad 5 – In te stemmen om ten principale medewerking te verlenen aan optie III waarmee:

1. *invulling wordt gegeven aan de 'nieuw voor oud' regel uit het overnachtingsbeleid onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de criteria uit Deel I van de Nota Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 en verder;*
2. *afgeweken wordt van het huidige bestemmingsplan voor de locatie The Bridge ten behoeve van het bereiken van de meest optimale kwaliteitsimpuls namelijk één hotellocatie (The Bridge) waarbij een middelmatig toeristenhotel (Barbacan) wordt getransformeerd naar wonen – deze functie is al toegestaan in het huidige bestemmingsplan – onder de voorwaarde dat hiertoe met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten ten einde afspraken over onder meer de criteria uit Deel I van de Nota Uitwerking Overnachtingsbeleid en verder als ook het programma, ontbindende voorwaarde bij niet realiseren van fase 2 van optie III, wegnemen hotelfunctie op locatie Barbacan en planschade vast te leggen*

Gelet op het voorgaande vormt optie III inhoudelijk het meest aantrekkelijke scenario voor zowel de stad als de initiatiefnemer. Immers, twee middelmatige hotels worden vervangen door één kwalitatief hoogwaardig hotel met een aantrekkelijke publieksfunctie, daarnaast komt op één locatie woningen bij in het middensegment.

Gelet op het bestuurlijke klimaat kan het nog altijd zo zijn dat ondanks dit beeld, er bestuurlijk geen meerderheid voor dit initiatief is. In dat geval vormt optie I de terugvaloptie voor de initiatiefnemer. Deze optie betreft een planologisch recht ook is wellicht deze optie ook niet wenselijk binnen het huidige bestuurlijke klimaat. Echter de planologische rechten zijn ontstaan met het vaststellen van het betreffende bestemmingsplan en kunnen alleen door een bestemmingsplanwijziging worden weggenomen. Dit op dit moment wegnemen van dit recht zal enerzijds leiden tot planschade maar anderzijds ook beschouwd kunnen worden als misbruik van bevoegdheden/recht. Immers bij de vaststelling van het overnachtingsbeleid is expliciet (kabinet) besloten dat alleen bij het herzien van een bestemmingsplan (gericht op beheer en/of ontwikkeling) onderzocht zou wat de effecten van planschade zijn bij het schrappen van onbenutte ruimte van een hotelfunctie en deze effecten te betrekken bij de besluitvorming. Van het voorgaande is hier geen sprake van.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer ook in bezit is van een vergunning ten behoeve van kantoor (zie beslispunt 1b). Deze vergunning is voor de initiatiefnemer in zekere zin een soort van 'terugval' optie wanneer de beoogde optie III niet op instemming van het bestuur kan rekenen en/of niet in rechte in stand blijft.

Door het aangaan van een anterieure overeenkomst waarin partijen afspraken vastleggen met betrekking tot onder meer de uitvoering (fase 1 en 2), programma en planschade

Kabinet

als ook het wegnemen van de hotelfunctie op locatie Barbacan wanneer deze locatie is getransformeerd naar wonen, is ter zekerheidsstelling en risicomanagement van alle partijen. De initiatiefnemer is bereid tot het aangaan van een dergelijke overeenkomst. Een concept van deze overeenkomst is bijgevoegd. Voor een praktische uitvoering/vervolg hiervan wordt voorgesteld om het Dagelijks Bestuur, zijnde het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning(en), deze overeenkomst met de initiatiefnemer te sluiten. De betreffende organisatieonderdelen (Ruimte en Duurzaamheid en Economie) zullen daarbij ondersteuning bieden.

Ad 6 – Kennis te nemen dat het Dagelijks Bestuur voornemens is medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor sloop op grond van de planregels ten behoeve van sloop van orde 2-panden binnen het initiatiefgebied op het moment dat aangetoond wordt dat het bouwwerk vanwege de architectonische kwaliteit of de plaats in de stedenbouwkundige structuur geen belangrijke bijdrage levert aan het straatbeeld

Vanuit cultuurhistorisch en/of stedenbouwkundig oogpunt bestaan geen redenen om de kwalificatie orde-2 aan het binnenterrein te behouden. In het geval dat er tot sloop van de bouwwerken (binnenterrein en achterzijde) waar de orde -2 aanduiding op rust, wordt overgegaan komt aan deze aanduiding niet langer betekenis toe. Daarmee kan voor het binnenterrein een beroep worden gedaan op een hogere bouwhoogte die in lijn is met de goot- en bouwhoogte zoals deze ook gelden voor de voor-, achter- en zijkant van het initiatiefgebied. Nu de bouwhoogte op de verbeelding ook na sloop van de panden voor het middengedeelte is beperkt tot 10 meter in plaats van 16 meter, zal hiervoor bij optie II en III een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik moeten worden aangevraagd. Vanuit bedrijfseconomisch belang wil de initiatiefnemer de aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen zo snel mogelijk indienen. Hiertegen bestaan geen inhoudelijke bezwaren. Dit aspect is ook voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur van Centrum waarbij is aangegeven dat zij voornemens zijn om hier medewerking aan te verlenen. Gelet op de politieke gevoeligheid van deze gehele casus wordt dit ter kennis van u gebracht in het kader van de afstemming.

Ad 7 – Kennis te nemen van het gegeven dat de initiatiefnemer de ontwikkeling van hotel The Bridge zal uitwerken als in optie I of gebruik zal maken van de verleende omgevingsvergunning als bedoeld in beslispunt 1b wanneer beslispunt 5 vanuit politiek bestuurlijk oogpunt niet haalbaar is

De initiatiefnemer heeft te kennen gegeven het hotel The Bridge te willen ontwikkelen zoals in optie II of III is vormgegeven maar wanneer dit niet op bestuurlijk draagvlak kan rekenen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan (dus optie I) het hotel te willen ontwikkelen of gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van kantoor. Wanneer de initiatiefnemer optie I gaat uitvoeren betekent dit naar verwachting dat het kwaliteitsniveau van hotel The Bridge gelijk blijft of iets zal verbeteren maar in elk geval niet de kwaliteitsimpuls van optie II of III aangezien dit vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet haalbaar is.

Ad 8 – In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op deze voordracht en bijlagen op grond van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10 tweede lid, onder g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd

In principe zijn alle stukken openbaar tenzij er belangen aanwezig zijn die zwaarder wegen dan het belang van openbaarmaking. In dit geval kan de openbaarmaking van de

Kabinet

voordracht en bijbehorende bijlagen onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden veroorzaken, dat het voorkomen ervan zwaarder moet worden geacht te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. Aangezien het risico geen vervaltermijn kent is de geheimhouding voor onbepaalde tijd.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente n.v.t.

Buiten de gemeente n.v.t.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2018-176969	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2018-177000	3. Concept anterieure overeenkomst KABINET.pdf (pdf)
AD2018-177001	4. Concept advies teamovernachtingsbeleid KABINET.pdf (pdf)
AD2018-177002	1. Analyse bridge (middendeel) KABINET.pdf (pdf)
AD2018-177003	2. Concept ruimtelijke onderbouwing KABINET.pdf (pdf)
AD2018-176992	College van B&W Advies (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, [redacted].@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen