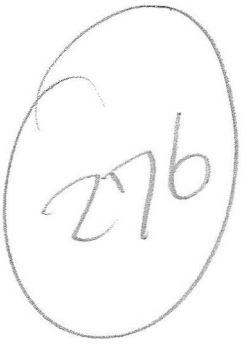
AANGETEKEND
Algemeen bestuur Bestuurscommissie Stadsdeel Centrum
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 202
1000AE Amsterdam



Amsterdam, 11 mei 2016

Betreft: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Spuistraat 210-212 (Bungehuis)
Kenmerk: BWT1903953 / OLO 1903953

Geachte heer, mevrouw,

Ik heb kennisgenomen van het voormelde ontwerpbesluit omgevingsvergunning met betrekking tot Spuistraat 210-212 waarbij de gemeente beoogt de bestemming daarvan op tal van onderdelen te wijzigen en Soho House zich aldaar te laten vestigen. Zoals bekend, hebben veel bewoners van de binnenstad grote zorgen omtrent het verslechterende woon- en leefklimaat aldaar en de mate waarin het continue toenemende toerisme dat klimaat aantast. Het toestaan van alsmaar meer hotels in die binnenstad maakt dat woon- en leefklimaat er niet beter op, maar alleen maar slechter. Ik heb dan ook bezwaren tegen de voortdurend toenemende druk van het toerisme op de binnenstad van Amsterdam en hun bewoners (dat de gemeente Amsterdam verder stimuleert door ongeacht de hotelstop/rem ook dit hotelinitiatief uitdrukkelijk te ondersteunen terwijl er binnen een straal van 250 meter rond het Bungehuis al zeker zes hotels zijn gevestigd). Ook heb ik specifieke bezwaren tegen (bepaalde aspecten van) de plannen van Soho House. Desondanks ben ik bereid om zowel de gemeente als Soho House tegemoet te komen door een groot deel van de bezwaren tegen afwijkingen van de geldende beleidsregels te laten vervallen indien aan een beperkt aantal aan het einde van deze zienswijze genoemde voorwaarden wordt voldaan. Bij gebreke daarvan ben ik echter genoodzaakt op alle in deze zienswijze genoemde gronden beroep aan te tekenen tegen door de gemeente te nemen besluiten en te verlenen vergunningen met betrekking tot Soho House in het Bungehuis.

Ik bespreek mijn bezwaren hieronder gegroepeerd. Alvorens ik dat doe, vat ik eerst de situatie in het gebied rondom het Bungehuis samen zoals die blijkt uit recent onderzoek van de gemeentelijke dienst Onderzoek, Informatie en Statistiek.

1. Huidige situatie rond Bungehuis

Het Bungehuis is gelegen aan het zuidelijke deel van de Spuistraat en behoort tot de Burgwallen Nieuwe Zijde (dat weer onderdeel is van Gebied 1012). Uit de Gebiedsanalyse 2016 (Centrum West, Stadsdeel

Centrum) volgt dat de leefbaarheid van de Burgwallen Nieuwe Zijde ernstig onder druk staat. Ik noem enkele passages uit de Gebiedsanalyse 2016 waaruit dat blijkt:

- Gebied 1012 bovengemiddeld scoort op overlast. Horecaoverlast speelt vooral in gebied 1012, de Jordaan en Grachtengordel-West.
- Centrum West is een zeer druk gebied, met name op de Burgwallen, waar winkels, horeca, bedrijvigheid, toerisme en bewoners de beperkte ruimte delen. De drukte maakt het gebied aantrekkelijk, maar er zijn ook zorgen dat het af en toe te druk wordt en dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de buurt.
- Centrum West is verreweg het drukste gebied van de stad (Dagelijkse drukte-index: 291). Uit het onderzoek 'Drukte in de binnenstad' blijkt dat het de afgelopen jaren drukker is geworden. De drukte is het grootst op de Burgwallen Oude zijde (578) en Nieuwe Zijde (478). Hier wordt de drukte ook het vaakst als vervelend gezien (15%) door overlast van verkeer, horecapubliek en toeristen. *(NB. 100 is het Amsterdamse gemiddelde)*
- Het gebied 1012 (Burgwallen Oude en Nieuwe Zijde) is het meest bezochte toeristische gebied van Amsterdam. Bijna 20% van alle vestigingen hier is in de horeca. 15% van de hotelkamers, 30% van de cafés en 15% van de non-food winkels van de stad bevindt zich in dit gebied. De totale kamercapaciteit is tussen 2010 en 2015 met 27% (900 kamers) toegenomen, grotendeels in het 4-sterren segment. Ondanks de hotelstop groeit de hotelcapaciteit nog steeds, door het realiseren van hotels vergund op basis van het oude hotelbeleid. Attracties als het Koninklijk Paleis, de Nieuwe Kerk en Madam Tussauds trekken jaarlijks miljoenen bezoekers naar het 1012-gebied. Dit heeft tot gevolg dat bedrijvigheid en vooral de functies gericht op bezoekers domineren en de woonfunctie onder druk staat.
- Op de Burgwallen Oude Zijde en Nieuwe Zijde is veel overlast volgens 47% en 45% van de bewoners. Ook hebben deze buurtcombinaties een lager rapportcijfer voor horecaoverlast. Vooral in de Burgwallen Oost (5,2), Kop Zeedijk (4,8) en **Spuistraat Zuid (5,4)** is dit het geval.
- Er zijn veel conflictueuze spanningen tussen bewoners onderling en tussen bewoners en horeca vanwege de kleine woningen en beperkte openbare ruimte.
- De bezoekersdruk in stadsdeel Centrum is de afgelopen jaren fors toegenomen en beperkt zich niet meer alleen tot het 1012 gebied; ook in de aangrenzende gebieden (De 9 Straatjes, Haarlemmerdijk en –straat) is het aantal bezoekers sterk toegenomen. Het stadsdeel ziet hiermee een toename aan leefbaarheids- en veiligheidsproblemen.
- Het aantal bezoekers is op sommige momenten en sommige locaties zo groot, dat dit niet meer past in de openbare ruimte.
- Van alle 22 gebieden krijgen de parkeervoorzieningen in Centrum West het laagste rapportcijfer van de bewoners (5,2 versus 6,4 gemiddeld in Amsterdam) krijgen.

Uit bovenstaande kan mijns inziens slechts worden geconcludeerd dat er reeds grote druk is op het woon- en leefklimaat rond het Bungehuis. Ook in het beleidskader van het Hotelbeleid 2012-2015 werd al vastgesteld dat het woon- en leefklimaat in onder meer de grachtengordel en oude binnenstad onder druk staat en dat deze verslechtert indien het aandeel publiek aantrekkende functies nog meer toeneemt ten koste van het aandeel wonen.[1] Sindsdien zijn er in de directe omgeving van het Bungehuis enkel meer hotels met zelfstandige horeca bijgekomen en is het aandeel publiek aantrekkende functies in die omgeving verder toegenomen. Een verdere verslechtering van dat woon- en leefklimaat zou dan ook niet mogen worden toegestaan door de gemeente. Het vigerende hotelbeleid van de gemeente verbiedt immers dat een nieuw hotelinitiatief leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat en vergt zelfs een substantiële (bijdrage aan de) verbetering van het woon- en leefklimaat indien het een uniek hotelconcept betreft.

[1] Hotelbeleid 2012-2015, Deel 1, Beleidskader, blz. 27

2. Strijd met Strategienota Coalitieproject 1012

Medewerking aan de vestiging van een hotel in het Bungehuis is strijdig met de afspraken uit de Strategienota Coalitieproject 1012 (Hart van Amsterdam). Daarin is kort gezegd bepaald dat (i) wordt ingezet op een verbetering van bestaande, kwalitatief slechte hotels, (ii) wordt ingespannen om 4/5 sterrenhotels een meer open karakter te laten krijgen en (iii) geen nieuwe hotels worden toegestaan tenzij het initiatieven betreffen met uitzonderlijk unieke en/of vernieuwende concepten die bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en economische transitie en een kwaliteitssprong van een gehele straat of straatwand genereren, verder dan het eigen perceel alleen.

Aan die voorwaarden is niet voldaan om de volgende redenen. Allereerst was het Bungehuis geen hotel (en kan het dus ook niet worden vervangen door een beter hotel). Daarnaast profileert Soho House zich bij uitstek als een gesloten club waar buurtgenoten juist geen toegang toe krijgen. Ook is Bungehuis geen (ruimtelijk of economisch) probleem voor de omgeving (en wordt dat ook niet indien het een kantoorfunctie houdt of een andere reeds door het Bestemmingsplan bij voorbaat toegekende bestemming krijgt). Een economische transitie van de directe omgeving, als die al nodig mocht zijn, wordt reeds bewerkstelligd door de opening van hotel W en de sloop/renovatie van de tabakspanden. Verder kan van een kwaliteitssprong alleen sprake zijn als er eerst iets ondermaats was dat aanzienlijke verbetering behoefde, maar daarvan is in het geval van het Bungehuis en het huidige gebruik in het geheel geen sprake. Een ruimtelijke kwaliteitsverbetering is ook onmogelijk bij een rijksmonument als het Bungehuis waarvan de uitstraling juist niet mag wijzigen. Ten slotte, is zoals hieronder in paragraaf 3 wordt gespecificeerd onvoldoende onderbouwd in het ontwerpbesluit of in de onderliggende stukken waarom Soho House een uitzonderlijk uniek en/of vernieuwend concept is.

Uit de Strategienota blijkt ook dat een primaire doelstelling is om een verbetering te bewerkstelligen van bestaande horeca. Het toevoegen van extra horeca is volgens de nota in principe niet aan de orde tenzij de gemeente de overtuiging heeft dat het nieuwe concept in belangrijke mate kan bijdragen aan de transformatie van het 1012-gebied. In de ogen van de gemeente zou dat het geval kunnen zijn aan de Rode Loper en op/rondom het Oudekerksplein.[2] Hieruit blijkt ook dat er geen behoefte is aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering of economische transitie van het Bungehuis, zeker niet als die transitie zou worden bewerkstelligd door toevoeging van extra horeca aan de Spuistraat-Zuid (dat een 5,4 scoort qua horecaoverlast). Om de in deze paragraaf genoemde redenen en op de navolgende gronden moet de voorliggende omgevingsvergunning dan ook worden geweigerd.

3. Strijd met beleidsregels voor hotels

Medewerking aan nieuw hotelinitiatief

In de nota Grenzen aan het Hotelbeleid (Aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015) is aangegeven dat in Gebied 1011 een hotelinitiatief aanhangig was voor de vestiging van Soho House aan de Raamgracht 4-8/Kloveniersburgwal 73. In die nota is tevens bepaald dat voor Gebied 1012 geen medewerking zal worden verleend aan andere dan de in de betreffende paragraaf genoemde hotelinitiatieven (ook niet aan die voor tophotels en unieke concepten). De nota vermeldt tevens dat gesprekken zijn gevoerd met de eigenaar van het Bungehuis. Op de datum van de nota was de Universiteit van Amsterdam eigenaar van het Bungehuis. Omdat op de datum van de nota een initiatief voor Soho House op Raamgracht 4-8/Kloveniersburgwal 73 aanhangig was en het huidige initiatief voor Soho House ter plaatse van het Bungehuis een initiatief van Aedes Real Estate is en niet van Universiteit van Amsterdam, kan het initiatief voor Soho House door Aedes Real Estate in het Bungehuis geen ten tijde van

[2] Strategienota, blz. 37

de nota al bestaand initiatief zijn. Dat betekent derhalve dat Soho House in het Bungehuis een nieuw hotelinitiatief is en dat de gemeente daaraan blijkens de nota Grenzen aan het Hotelbeleid geen medewerking mag verlenen.

Exceptionele bijdrage aan aantrekkelijkheid Amsterdam
Naast het vereiste dat een initiatiefnemer van unieke hotelconcepten aannemelijk dient te maken dat er een substantiële verbetering van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden, dient deze ook aan te tonen dat hij met zijn concept een exceptionele bijdrage levert aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam als toeristische bestemming.[3] Door initiatiefnemer noch door de gemeente is aangetoond waarom dat het geval is. Volgens de verwachtingen van de gemeente zal het aantal overnachtingen in de stad jaarlijks met 4-6% groeien[4] en tot wel 23 miljoen bezoekers in 2025 groeien ofwel 35% meer dan nu het geval is. Een toename van het aantal toeristen wordt door de gemeente voornamelijk verklaard doordat de groei van het aantal reizigers een wereldwijde autonome trend is waarbij vooral steden populair zijn. Bezoekersaantallen zullen daardoor blijven toenemen.[5] Gelet op die autonome groei is onvoldoende aangetoond waarom juist Soho House zo'n exceptionele bijdrage aan die groei (laat staan handhaving van de huidige aantrekkelijkheid van Amsterdam) gaat leveren. De gemeente geeft immers zelf aan dat de groei van 35% vooral autonoom is en daaruit volgt dat verwacht wordt dat die zonder bijzondere inspanningen of initiatieven zal worden gehaald. Aan een van de voorwaarden die aan een uniek hotelconcept worden gesteld is dan ook niet voldaan, waardoor gemeente aan dit hotelinitiatief geen medewerking mag verlenen.

Uitzonderlijke verbinding met het maatschappelijke, economische of culturele klimaat
De initiatiefnemer dient indien het meent dat diens initiatief een uniek concept betreft, onder meer, aan te tonen op welke wijze het concept een uitzonderlijke verbinding legt met het maatschappelijke, economische of culturele klimaat van Amsterdam en op welke wijze het initiatief op deze terreinen een meerwaarde creëert. Initiatiefnemer doet dat in welgeteld één alinea[6] met daarin enkel gemeenplaatsen zoals de volgende: "Soho House c.a. zal bijdragen aan het economische, sociaal en culturele draagvlak voor de creatieve industrie o.a. door de verschillende activiteiten die zij aanbiedt, zoals kunst- en fashion panels, proeverijen, (literaire) lezingen en discussiebijeenkomsten met betrekking tot de creatieve sector". Het is voor mij onbegrijpelijk waarin die activiteiten zich onderscheiden van bijvoorbeeld die van het naastgelegen W Amsterdam of Hoxton Amsterdam, die daarnaast evenzeer hotelkamers, een restaurant waar ontbeten, geluncht en gedineerd kan worden en faciliteiten voor presentaties van creatieve producten en interactieve, multimediale informatieoverdracht (zoals kennelijk uniek is aan Soho House). Het daarvan wellicht afwijkende deel (zoals het hebben van een screening room met bar en het horecadeel van Soho House waartoe enkel leden, hun introducees en hotelgasten toegang hebben) is juist in strijd met het beleid van de gemeente ten aanzien van additionele horeca (waarover hieronder meer). Elders komt in de Ruimtelijke Onderbouwing het woord "uniek" in combinatie met Soho House enkel voor door (zonder onderbouwing) te stellen dat Soho House uniek is (bijvoorbeeld met woorden als "verder betreft Soho House een uniek concept" en "het Soho House concept is uniek en draagt vanwege zijn uniciteit [bij aan] zowel het maatschappelijke, culturele als economische klimaat van Amsterdam" (2x)). Het ontwerpbesluit onderbouwt zelfs in het geheel niet waarom van de geldende beleidsregels met betrekking tot hotels kan worden afgeweken. Er is met andere woorden onvoldoende gemotiveerd waarom Soho House afwijking van het beleid dat aan nieuwe hotelinitiatieven in 1012 geen medewerking zal worden verleend, rechtvaardigt. Bij gebreke van afdoende motivering mag de gemeente derhalve geen medewerking verlenen aan het verlenen van een omgevingsvergunning zoals de onderhavige.

---

[3] Hotelbeleid 2012-2015, Deel 1, Beleidskader, blz. 32
[4] Herziening van het Amsterdamse deel van de regionale hotelstrategie, 15 maart 2016, blz. 4
[5] Raadsvoordracht 15 maart 2016, Vaststelling van de herziening van het Amsterdamse deel van de Regionale hotelstrategie 2016-2022
[6] Document 126, blz. 27

Additionele horeca

Blijkens het beleidskader van het Hotelbeleid 2012/2015 en de Uitvoeringsnotitie Horeca 2014 wordt onder additionele horeca bij hotels verstaan horeca zoals een ontbijt-, eetzaal of bar die uitsluitend toegankelijk is voor hotelgasten. Zelfstandige horeca is horeca die ook voor niet-hotelgasten toegankelijk is.[7] De Uitvoeringsnotitie Horeca 2014 voegt daaraan toe dat de overweging om zelfstandige horeca in hotels toe te staan onder meer voortkomt uit het verzoek van enkele nieuwe hotelinitiatieven voor een zelfstandige horecavoorziening. Bij grotere hotels past volgens die notitie een goed restaurant dat ook toegankelijk is voor bezoekers die niet in het hotel overnachten. Daarmee wordt verder duidelijk dat met hotelgasten gasten die daadwerkelijk in het hotel overnachten, worden bedoeld.[8] Volgens de nota Additionele Horeca van Stadsdeel Centrum is het belangrijkste verschil met zelfstandige horeca dat de horeca alleen te bereiken is door bezoek aan de hoofdactiviteit.[9] Voor hotels is de hoofdactiviteit uiteraard het tegen betaling aanbieden van overnachtingsmogelijkheden. Ook mag blijkens het Hotelbeleid 2012-2015 geen terras worden toegestaan voor additionele horeca bij hotels, terwijl de nota Additionele Horeca datzelfde zegt voor additionele horeca in het algemeen.[10]

Omdat de bioscoop met horeca in de kelder, zwembad met bar op de zesde verdieping en de horeca voor de club op de vijfde verdieping ook voor niet-hotelgasten (zoals niet-overnachtende leden van Soho House en hun introducees) toegankelijk zijn, moeten deze niet als additionele horeca gelden maar als zelfstandige horeca. Daarvoor zijn afzonderlijke afwijkingen van het bestemmingsplan vereist. Omdat dan samen met de reeds aangekondigde zelfstandige horeca op de begane grond de maximale oppervlakte van 10% van het bvo dat voor zelfstandige horeca mag worden gebruikt, ruimschoots wordt overschreden, is een dergelijke afwijking niet toegestaan. Daarnaast geldt dat voor additionele horeca geen terras is toegestaan en dus ook geen dakterras met zwembad en bar (zie daarover ook hieronder). De omgevingsvergunning moet dan ook zodanig worden gewijzigd dat de bioscoop met horeca in de kelder, zwembad met bar op de zesde verdieping en de horeca voor de club op de vijfde verdieping niet worden toegestaan.

Interne functiemenging

Medewerking aan de vestiging van Soho House in het Bungehuis is ook strijdig met het Hotelbeleid 2012-2015 omdat niet of onvoldoende wordt voldaan aan het vereiste van interne functiemenging. Soho House presenteert zich namelijk bij uitstek als een exclusieve club waartoe enkel door henzelf geselecteerden toegang krijgen. Het Hotelbeleid 2012-205 beoogt daarentegen dat meerdere bij voorkeur publiekstoegankelijke functies naast alleen de hotelfunctie de interactie tussen buurt en hotel bevorderen. Enkel onder voorwaarden kan worden gedacht aan zelfstandige horeca. Zelfstandige horeca is dus een uitzondering dat enkel onder voorwaarden wordt toegestaan. Het is onduidelijk waarom zelfstandige horeca als het beoogde Italiaanse restaurant (horeca 4) en bar Alli (horeca 3) in dit geval en op deze plaats wel worden toegestaan. Er zijn immers meer dan voldoende restaurants in de Spuistraat en omliggende straten aanwezig en binnen een straal van 500 meter zijn al ten minste 6 Italiaanse restaurants gevestigd. Ook aan cafés is in de wijde en nabije omgeving geen gebrek (zoals de Gebiedsanalyse 2016 ook laat zien). Hetzelfde geldt voor de (nauwelijks in de onderliggende documentatie gespecificeerde) detailhandel op de begane grond.

Zoals de initiatiefnemer zelf ook aangeeft[11], is het doel van de interne functiemenging ook om interactie met de buurt te bewerkstelligen. Daaraan wordt niet voldaan omdat het merendeel van de functies juist niet toegankelijk is voor de buurt, terwijl de enige publiekstoegankelijke functies van Soho House maar in zeer

[7] Hotelbeleid 2012-2015, Deel 1, Beleidskader, blz. 33, Uitvoeringsnotitie Horeca 2014, blz. 6-7
[8] Uitvoeringsnotitie Horeca 2014, blz. 7
[9] Nota Additionele Horeca, Stadsdeel Centrum, blz. 8
[10] Hotelbeleid 2012-2015, Deel 1, Beleidskader, blz. 33, Nota Additionele Horeca, Stadsdeel Centrum, blz. 10
[11] Document 126, blz. 27

beperkte mate een toegevoegde waarde voor de buurt hebben. Indien niet aan de voorwaarde van interne functiemenging wordt voldaan, mag de gemeente wegens strijd met haar beleidsregels niet meewerken aan afgifte van de onderhavige omgevingsvergunning.

Woon- en leefklimaat
Geen hotelinitiatief mag blijkens het Hotelbeleid 2012-2015 leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat. De initiatiefnemer van een uniek hotelconcept dient volgens de nota Grenzen aan het Hotelbeleid zelfs aannemelijk te maken dat het hotelconcept een substantiële bijdrage levert aan de verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Blijkens het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 gaat het bij het woon- en leefklimaat om de druk die de nieuwe hotelfunctie op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving legt. Deze "druk" gaat over alle aspecten die (onevenredige) overlast kunnen veroorzaken, zoals geluidsoverlast, grote aantallen bezoekers, veel verkeer (bijvoorbeeld door laden en lossen), veel geparkeerde auto's, fietsen of taxi's, zwerfvuil, etc. Hoe groot de druk op het woon- en leefmilieu is, is afhankelijk van het gebruik van de straat, de breedte van de straat en de aanwezigheid van soortgelijke functies. Er dient volgens de ter zake geldende beleidsregels te worden gekeken naar het effect dat het hotelinitiatief zal hebben op de leefbaarheid van de beoogde locatie. Zo zal bijvoorbeeld de ontwikkeling van een hotel in een stadstraat (zoals de Weesperstraat, de Rozengracht of de Vijzelstraat) over het algemeen de diversiteit en levendigheid van die stadstraat bevorderen zonder overmatige overlast te veroorzaken, terwijl ditzelfde initiatief in een smalle woonstraat voor veel overlast kan zorgen. Bij de beoordeling van dit criterium moet worden gekeken naar (i) de grootte van het hotel, (ii) de grootte van het bouwblok, (iii) de breedte en het gebruik van de straat (bijvoorbeeld verkeersradiaal of smalle straat met overwegend woningen), (iv) de ontsluiting van het gebied, (v) de druk die functies in de omliggende panden leggen op het woon- en leefmilieu.

De initiatiefnemer geeft aan dat de (ruimtelijke) inpasbaarheid van Soho House in de omgeving uitstekend is en dat vanwege de bedrijvigheid en functies in de omgeving de locatie niet kwetsbaar is.[12] Dat is onjuist en/of onvoldoende onderbouwd. Soho House zal volgens initiatiefnemer zeven verdiepingen (inclusief de kelder) krijgen met een oppervlakte van circa 8.857 m2 en is daarmee aan te merken als een groot project/hotel. Zowel de Spuistraat als het Singel zijn geen verkeersradialen maar relatief smalle straten met tegenover en naast het Bungehuis vooral woningen. Het Bungehuis grenst aan Singel-zijde aan een gracht, waarvoor geldt dat geluid ver draagt over water (zoals boten met (verstrekte) muziek, scooters en motoren duidelijk laten horen) en dat de grachten met aan weerszijden huizenblokken als klankkast fungeren, terwijl dat laatste ook geldt voor de smalle straat die de Spuistraat is. De ontsluiting van het gebied staat onder druk door een veelheid aan verkeer en een veelvuldige stremmingen. Zo komen door de Spuistraat veel touringcars, auto's, vrachtwagens, (doorgaande of toeristische) fietsers (inclusief bierfietsen) en voetgangers, terwijl datzelfde geldt voor de Paleisstraat en het Singel met uitzondering van touringcars. Omliggende straten en/of grachten worden met grote regelmaat tegelijkertijd gestremd door werkzaamheden, laad- en losverkeer en/of verleende stremmingsvergunningen, terwijl er veel eenrichtingsstraten zijn (welk aantal alleen maar meer wordt).[13] Aan de overzijde van het Bungehuis is of wordt een groot hotel in de vorm van W geopend, terwijl de Spuistraat-Zuid (waar het Bungehuis onderdeel vanuit maakt) al veel horecagelegenheden heeft en een 5,4 scoort qua horecaoverlast blijkens de Gebiedsanalyse 2016. In de Negen Straatjes en op weg daar naartoe is er een grote druk van binnenlandse en buitenlandse toeristen. Vrijwel alle parkeerplekken aan het Singel en op de Spuistraat zijn bijna altijd bezet. Er is veel (van met name toeristen) afkomstig zwerfvuil in de omgeving van het Bungehuis. Waarom de initiatiefnemer dan meent dat de (ruimtelijke) inpasbaarheid van Soho House in de omgeving uitstekend is en de locatie niet kwetsbaar is, is dan ook onbegrijpelijk.

[12] Document 126, blz. 23
[13] Zie verder daarover de paragraaf "Verkeers- en parkeerdruk" hieronder.

Uit bovenstaande en uit de Gebiedsanalyse 2016 volgt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse reeds ernstig onder druk staat. Het hotelbeleid vergt dat de initiatiefnemer van een uniek hotelconcept aannemelijk maakt dat het hotelconcept een substantiële bijdrage levert aan de verbetering van het woon- en leefklimaat. Het hotelinitiatief leidt echter niet tot een substantiële verbetering van het woon- en leefklimaat rond het Bungehuis maar tot een verslechtering doordat het (zoals hieronder wordt uitgelegd) niet eerder bestaande overlast toevoegt, terwijl het Bungehuis zelf het woon- en leefklimaat geenszins aantastte. Door de gemeente noch door de initiatiefnemer is dan ook aangetoond waarom aan de met betrekking tot het woon- en leefklimaat gestelde voorwaarden in het hotelbeleid is voldaan. De gemeente mag om die reden geen medewerking verlenen aan verstrekking van een omgevingsvergunning voor Soho House in het Bungehuis.

Verkeers- en parkeerdruk
Het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 bepaalt onder meer dat een hotelinitiatief geen overmatig verkeersaantrekkende werking mag hebben en geen ontoelaatbare druk op de openbare ruimte mag leggen. Voor een hotel met meer dan 50 kamers wordt blijkens dat beleid verwacht dat er verkeersaantrekkende werking is.[14]

Uit het door de initiatiefnemer verrichte onderzoek blijkt dat er vergeleken met het huidige gebruik als onderwijsgebouw een stijging van parkeerbehoefte en verkeersgeneratie is te verwachten.[15] Het onderzoek bevat echter geen integrale analyse maar bespreekt selectief ontwikkelingen. Waar de initiatiefnemer bijvoorbeeld de verwachte opening van de Noord-Zuidlijn als mitigerende factor aandraagt, ontbreken andere toekomstige ontwikkelingen zoals de (gedeeltelijke) afsluiting van het Muntplein, de knip op de Leidsestraat/Leidsegracht en/of Vijzelstraat, het weren van verkeer op de Nieuwezijds Voorburgwal (waardoor extra (sluip)verkeer door de Spuistraat, het Singel en andere omliggende straten zal moeten), de volledige opening van het grote hotel W en/of de (eventuele) sluiting van (een deel van) de Negen Straatjes voor autoverkeer.

Veel straten rond het Bungehuis zijn smalle, drukke eenrichtingstraten die reeds veelvuldig gestremd worden door laad- en losverkeer of anderszins. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Spuistraat, het Singel en de Herengracht en de verbindingstraten daartussen. Ook nu al duurt het regelmatig een half uur om van Singel 296 met de auto naar bijvoorbeeld de Prins Hendrikkade (een afstand van hemelsbreed ongeveer 1 km) te komen omdat dan meerdere straten en/of grachten tegelijkertijd gestremd zijn door werkzaamheden, laad- en losverkeer en/of verleende stremmingsvergunningen en er veel eenrichtingsstraten zijn. Een toename van het aantal leveringen bij een hotel met diverse bars en een restaurant, bezoekers zonder eigen vervoer en bezoekers die met eigen vervoer komen maar dan langdurig parkeren, ten opzichte van het huidige gebruik van het Bungehuis zal dat alleen maar verergeren. Immers hoe meer verkeer, hoe groter de kans op stremmingen.

Verder wordt er gesteld dat er ruimte in parkeergarages is om pieken op te vangen. De ervaring leert echter dat toeristen de laatsten zijn om van die parkeergarages gebruik te maken omdat die eerst eindeloos rondjes rijden in de directe omgeving op zoek naar een parkeerplaats alvorens alternatieven als een verder weg gelegen parkeergarage te overwegen (zoals ook volgt uit het verkeersonderzoek van de gemeente van november 2015 waar juist bleek dat veel verkeer in het centrum komt van zoekende toeristen). Parkeergarages zijn om die reden niet een passend alternatief op welk moment dan ook.

In de onderbouwing is daarnaast voornamelijk aandacht besteed aan de vraag of de hotelfunctie een verkeersaantrekkende werking heeft, maar zijn de zelfstandige horecafuncties niet of onvoldoende

[14] Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015, Deel 2, Beleidsregels, paragraaf 2.2 sub 4
[15] Document 122, blz. 22

betrokken. De initiatiefnemer geeft zelf aan dat deze horecafuncties onlosmakelijk verbonden zijn aan het hotel[16], maar als dat zo zijn zouden het geen zelfstandige maar additionele horecafuncties zijn. Ook geeft de initiatiefnemer elders weer aan dat die functies juist een publieksaantrekkende functie hebben en ook daarom moet de verkeersaantrekkende werking zelfstandig worden beoordeeld.[17] Ook zijn er voor Soho House mitigerende correcties aangebracht (zoals de verwachting dat met name jong personeel (in de lagere inkomenscategorie) werkzaam zal zijn, terwijl diezelfde omstandigheden in nog grotere mate gelden voor het huidig gebruik van het Bungehuis (waar studenten vrijwel nooit met een auto of taxi naar de universiteit komen en datzelfde voor docenten of ondersteunend personeel van een faculteit geesteswetenschappen geldt) maar daarvoor geen correcties lijken te zijn aangebracht. Waarom uiteindelijk de parkeerbehoefte van studenten, docenten en ondersteunend personeel van een Faculteit Geesteswetenschappen die vrijwel allemaal op de fiets of met openbaar vervoer naar de faculteit komen op vrijwel hetzelfde niveau wordt ingeschaald als een hotel van 79 kamers met onder meer een bioscoop, meerdere bars, een restaurant, een fitnessruimte en zwembad is volstrekt onbegrijpelijk.

Tot slot blijkt uit de Gebiedsanalyse 2016 Centrum West Stadsdeel Centrum dat van alle 22 gebieden de parkeervoorzieningen in Centrum West het laagste rapportcijfer van de bewoners (5,2 versus 6,4 gemiddeld in Amsterdam) krijgen. Dit duidt erop dat er al een groot probleem is qua parkeerdruk en dat een verdere verslechtering dus moet worden tegengegaan. De parkeerdruk is ook volgens het onderzoek van de initiatiefnemer zelf groot rond het Bungehuis.[18] Als er al niet of nauwelijks parkeerplaatsen beschikbaar zijn en de parkeervoorzieningen als ondermaats worden beoordeeld, is het toestaan van een grotere parkeerdruk ontoelaatbaar.

Het eerste bezwaar is dan ook dat in plaats van een vermindering van parkeerbehoefte en verkeersgeneratie een verergering van de reeds problematische verkeers- en parkeersituatie rond het Bungehuis wordt bewerkstelligd. Dat is strijdig met de voorwaarden uit het Hotelbeleid 2012-2015 over de afwezigheid van een overmatige verkeersaantrekkende werking en overmatig gebruik van openbare ruimte en verslechtert ook het woon- en leefklimaat rond het Bungehuis. Daarnaast schiet het verrichte onderzoek tekort doordat niet alle relevante factoren daarin zijn betrokken en is er daarmee onvoldoende gemotiveerd waarom er geen sprake is van een overmatige verkeersaantrekkende werking en overmatig gebruik van openbare ruimte. Bij gebreke van voldoening aan de voorwaarden op dat vlak uit het hotelbeleid, moet de vergunning dus worden geweigerd.

4. Dakterras met zwembad en bar

Op de zesde verdieping komt in strijd met onder meer artikel 13.2.8 van het bestemmingsplan een dakterras met zwembad en bar waartoe 150 mensen tegelijkertijd toegang kunnen krijgen. Het dakterras met zwembad en bar is aangemerkt als voorziening welke (tezamen met de andere voorzieningen) het maximum van 1.000 m2 overschrijdt. Blijkens artikel 13.6.2 van het bestemmingsplan geldt dat deze overschrijding alleen kan worden toegestaan indien het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate wordt aangetast, terwijl in de Uitvoeringsnotitie Horeca 2014 is aangegeven dat bij de situering van een dakterras rekening moet worden gehouden met het woon- en leefklimaat.[19] Daarnaast geldt, zoals hierboven reeds aangegeven, voor nieuwe hotelinitiatieven dat deze niet mogen leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat en dient een initiatiefnemer van een uniek hotelconcept zelfs aannemelijk te maken dat het hotelconcept een substantiële bijdrage levert aan de verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

---

[16] Document 126, Bijlage 1, blz. 4
[17] Document 16, blz. 28
[18] Document 126, Bijlage 1, blz. 2
[19] Uitvoeringsnotitie Horeca 2014 Stadsdeel Centrum, blz 44

Het beoogde dakterras en de dakopbouw zal zich op min of meer gelijke hoogte als de bestaande borstwering van het gebouw bevinden.[20] Vanuit het dakterras zal er dan ook zicht zijn op en in de omliggende woningen zodat er toename van privacy-aantasting door inkijk zal ontstaan en daarmee komen omwonenden in een nadeliger (planologische) situatie.[21] Dat klemt temeer omdat de groepen (tot wel 150 personen en waarin toeristen een groot aandeel zullen hebben) die zich op het dak van het Bungehuis zullen begeven iedere keer een wisselende samenstelling zullen hebben, en die groepen (met iedere keer veel mensen voor wie dat uitzicht nieuw is) vanaf dat dak de omgeving zullen willen verkennen. Daarnaast is er een gerede kans op geluidsoverlast. Volgens de initiatiefnemer zou er namelijk tot 23.00 uur sprake kunnen zijn van achtergrondmuziek en tot 03.00 uur (sic) van publiek op het dakterras.[22] Beide risico's worden door initiatiefnemer allereerst afgedaan als dat die bij het wonen in het centrumgebied hoort of woorden van gelijke strekking. Dat is echter niet juist en wel om de volgende redenen. Ten eerste zijn zwembaden en bars op een dak zeer uitzonderlijk in Amsterdam en staat vrijwel geen enkel bestemmingsplan binnen Amsterdam een dergelijke bestemming bij voorbaat toe. Ook uit het feit dat er op bijna geen enkel dak in Amsterdam activiteiten plaatsvinden waarbij op bijkans elk moment van de dag 150 mensen kunnen vertoeven, blijkt wel dat vrijwel permanente inkijk vanaf daken niet de norm is in Amsterdam maar een hoge uitzondering. Datzelfde geldt voor geluidsoverlast van bezoekers en/of muziek: doordat dakterrassen met zwembaden en bars die voor 150 mensen toegankelijk zijn in Amsterdam zeer ongebruikelijk zijn, behoort geluidsoverlast door bezoekers en/of muziek van dakterrassen met een dergelijke bestemming niet tot normaal bij het leven in de binnenstad behorend geluid. Een en ander is des te meer van belang omdat een uniek hotelconcept juist een substantiële bijdrage aan de verbetering van het woon- en leefklimaat moet bewerkstelligen. Dat veronderstelt dat er juist geen extra overlast mag worden toegevoegd en dat enige bestaande overlast substantieel moet verminderen zodat de vereiste verbetering van het woon- en leefklimaat ontstaat. Zoals hierboven al aangegeven, was er geen overlast van het Bungehuis voor omwonenden en zijn de enige activiteiten die van toegevoegde waarde voor omwonenden zouden zijn, niet voor hen toegankelijk zodat die activiteiten geen verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse opleveren. Dat betekent derhalve dat het toevoegen van overlast per definitie een verslechtering van het woon- en leefklimaat oplevert.

Initiatiefnemer geeft verder aan dat het openlucht zwembad met bar een richtstafstand van 0 meter heeft en dat er geen toename van geluidshinder voor omwonenden is te verwachten.[23] Dat is niet in lijn met de Richtafstandenlijst (tabel 1) van de VNG. Daaruit blijkt dat voor geluid een richtafstand van 200 meter geldt bij niet-overdekte zwembaden. Initiatiefnemer draagt enkele redenen aan waarom de richtafstand naar 0 meter zou kunnen zakken. Het zou namelijk maar om een klein bad gaan zonder speelvoorzieningen en geen hoofdfunctie zijn dat enkel toegankelijk is voor leden en hotelgasten. Dat doet echter niet ter zake: een openlucht zwembad met bar waar tot 03.00 uur 150 mensen tegelijkertijd toegang kunnen hebben en kennelijk tot 23.00 uur muziek te horen kan zijn, blijft een openlucht zwembad waar geluid door aanwezige personen en muziek wordt geproduceerd. In de beoordeling is verder niet meegenomen dat de omliggende woningen (die soms op slechts enkele meters van het zwembad liggen) veelal slecht geïsoleerde rijksmonumenten zijn, waar maar in beperkte mate geluidsisolatie mogelijk is. Dezelfde gemeente die deze extra overlast wil toestaan, verhindert namelijk dat eigenaren van rijksmonumenten moderne vormen van geluidsisolatie toepassen. Evenmin is meegenomen dat het Bungehuis aan Singel-zijde aan water grenst, dat geluid ver draagt over water en dat de grachten met aan weerszijden huizenblokken als klankkast fungeren, terwijl dat laatste ook geldt voor de smalle straat die de Spuistraat is. In het Hotelbeleid 2012-2015 wordt juist de locatie en specifiek het type straat en de breedte van de straat als relevante factoren genoemd voor de vaststelling van de druk die de nieuwe hotelfunctie op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving legt. Ook wordt niet als verzwarende factor genoemd dat er een bar wordt geopend,

[20] Document 122, blz. 12
[21] Document 122, 20/21 en Document 126, blz. 30
[22] Document 126, Bijlage 3
[23] Document 122, blz. 21

waarbij tot 23.00 uur sprake kan zijn van muziek en het terras tot maar liefst 03.00 uur in gebruik kan zijn van publiek. Als er al een correctie van de richtstafstand naar beneden zou moeten plaatsvinden (wat ik betwist) dan toch zeker niet van 200 meter naar 0. Er zijn immers evenzeer genoeg redenen aanwezig om de richtafstand niet te verlagen maar juist te verhogen.

Verder is er een akoestische quickscan gedaan maar deze bevat geen berekeningen of andere vormen van onderbouwing waaruit blijkt dat er geen grenswaarden worden overschreden, maar enkel de stelling dat dat niet het geval zal zijn.[24] Daarmee is onvoldoende gemotiveerd waarom geen geluidsoverlast is te verwachten voor omwonenden. Daarnaast is het onvoldoende om slechts een quickscan uit te voeren gelet op de onomkeerbare gevolgen die de wijzigingen op de zesde verdieping voor het Bungehuis als rijksmonument hebben, de beperkte mogelijkheden die omliggende rijksmonumenten hebben om zich tegen inkomend geluid te beschermen en de andere hierboven genoemde factoren die de kans op geluidsoverlast vergroten. Voordat kan worden vastgesteld óf de initiatiefnemer binnen de wettelijke grenzen zal blijven en óf het woon- en leefklimaat door geluidsoverlast niet zal verslechteren (maar zelfs aanzienlijk zal verbeteren) is een volwaardig akoestisch onderzoek met verifieerbare berekeningen nodig. Zo lang dat ontbreekt, moet gelet op de genoemde risicofactoren en de door de VNG bepaalde richtafstand, worden aangenomen dat dat wel het geval zal zijn en dus geen medewerking door de gemeente worden verleend aan het verlenen van een vergunning voor een dakterras met zwembad en bar.

Bovendien volgt uit het Hotelbeleid 2012-2015 en de Nota Additionele Horeca dat geen terras mag worden toegestaan voor additionele horeca.[25] De initiatiefnemer presenteert het dakterras met bar en zwembad als voorziening en additionele horeca.[26] Zoals ook onder 3. reeds aangegeven, staan de beleidsregels echter geen terras bij additionele horeca van een hotel toe. Indien geen dakterras mogelijk is, is noodzakelijkerwijs ook geen bar en zwembad op het dak mogelijk omdat die niet kunnen bestaan zonder dakterras. Ook om deze reden staat het de gemeente derhalve niet vrij om een omgevingsvergunning waarbij een dakterras met bar en zwembad wordt toegestaan, te verlenen.

Om alle hiervoor genoemde redenen mag de gemeente geen medewerking verlenen aan afgifte van een omgevingsvergunning zoals die thans voorligt.

5. Afwijkingen van het bestemmingsplan en planschade

De ontwerpbeschikking voorziet in afwijkingen van het bestemmingsplan op in ieder geval de kelder, de begane grond, de eerste, tweede, derde, vierde en zesde verdieping. Dit speelt zich af tegen de achtergrond van groeiende overlast door toerisme in de Amsterdamse binnenstad, terwijl door de gemeente zelf is vastgesteld dat veel Amsterdamse bestemmingsplannen (helaas) een hotelbestemming expliciet toestaan en de gemeente daardoor gedwongen kan zijn om aan hotelinitiatieven binnen die laatstgenoemde bestemmingsplannen mee te werken, ook indien dat niet gewenst zou zijn.

Bij buitenplanse afwijkingen gaat het in beginsel om kruimelgevallen die een beperkte planologische betekenis hebben. Tegen de achtergrond van de beperkte mogelijkheden die bestemmingsplannen voor de gemeente bieden om hotels te verhinderen, heeft het toestaan van een hotel op de wijze zoals voorgesteld op een locatie waar het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte laat voor hotels (en dit initiatief zelfs op vrijwel elk onderdeel in strijd is met het bestemmingsplan en/of geldende beleidsregels) meer dan slechts beperkte planologische betekenis. Voorts ontbreekt een goede ruimtelijke onderbouwing omdat zoals hierboven vermeld mitigerende factoren zijn overbelicht en verzwarende/verergerende factoren niet zijn

[24] Document 126, Bijlage 3
[25] Hotelbeleid 2012-2015, Deel 1, Beleidskader, blz. 33 en Nota Additionele Horeca, Stadsdeel Centrum, blz. 8. Zie ook paragraaf 3.
[26] Document 126, blz. 25

meegenomen of zijn onderbelicht. De afwijkingen van het bestemmingsplan hebben immers zoals in de voorgaande paragrafen aangegeven alleen of tezamen aantasting van privacy, toename van (geluids)overlast, toename van verkeers- en parkeerdruk en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg, terwijl bepaalde afwijkingen (ook) in strijd zijn met de beleidsregels van de gemeente ter zake van het gebied 1012, hotels of additionele horeca.[27] Er kan derhalve niet (buitenplans) worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening kent aan degenen die in de vorm van een inkomstenderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijden of zullen lijden als gevolg van de juridisch-planologische wijziging van het regime het recht toe op een tegemoetkoming in de planschade.[28] Voor omwonenden gaat het daarbij vooral om vermindering van het woongenot door aantasting van het woon-en leefklimaat en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van de woning.[29] Ik woon pal tegenover het Bungehuis en binnen de door de VNG geformuleerde richtstafstanden voor geluidsoverlast, terwijl, zoals in de voorgaande paragrafen is aangegeven, het woon- en leefklimaat zal worden aangetast door uitvoering van plannen die in strijd zijn met het bestaande bestemmingsplan en wordt desondanks niet als belanghebbende aangemerkt.[30] De groep van belanghebbenden is dan ook te beperkt vastgesteld door bewoners van Singel 296 niet als zodanig aan te merken.

6. Conclusie en vervolgstappen

Ik vraag aan de gemeente haar verantwoordelijkheid te nemen en een verdere verslechtering van het woon- en leefklimaat voor centrumbewoners te voorkomen. Een zwembad met bar op een dakterras aan een gracht met water (waarover geluid ver draagt), aan straten die als klankkast fungeren en dicht in de buurt van de rijksmonumenten met beperkte mogelijkheden tot geluidsisolatie is vragen om problemen. Dat betekent ook dat de initiatiefnemer niet zo maar op zijn blauwe ogen moet worden geloofd, maar dat kritisch moet worden gekeken of alle factoren in ogenschouw zijn genomen.

De onderzoeken van de initiatiefnemer die de gemeente kennelijk heeft geaccepteerd staan echter vol met doelredeneringen, terwijl mitigerende factoren daarin uitgebreid aandacht krijgen. Tegelijkertijd wordt er in veel mindere mate aandacht besteed aan de precaire situatie waarin de binnenstad zich al bevindt en allerlei verzwarende/verergerende factoren. Dat klemt temeer omdat bij de verbouwing van Hoxton Amsterdam eerder ook door Aedes Real Estate onjuiste of misleidende informatie is verstrekt en door hen voortdurend afspraken niet zijn nagekomen. Ook bleek hun inschatting dat de installaties op het dak van Hoxton Amsterdam stiller zouden zijn dan de vorige installaties van Rembrandt Classic Hotel (zijnde de voorganger van Hoxton Amsterdam) volstrekt onjuist. Ondanks dat Aedes Real Estate (nog voordat de omgevingsvergunning werd verleend) uitdrukkelijk op het risico van geluidsoverlast door de installaties was gewezen, werden geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit zeer frequent tot wel 30% overschreden en heeft het (ondanks dat Aedes Real Estate en Hoxton Amsterdam daartoe meerdere malen zowel mondeling als schriftelijk zijn gemaand en tal van deadlines werden gesteld) meer dan 10 maanden (met vrijwel permanente geluidsoverlast) geduurd voordat enige maatregelen werden genomen om aan geluidsnormen te gaan voldoen. Vervolgens bleken ook die door Aedes Real Estate gecoördineerde maatregelen onvoldoende, waardoor de geluidsoverlast tot op de dag van vandaag voortduurt. Het geeft maar aan dat een bevestiging van deze initiatiefnemer (zonder enige te controleren berekening of een uitgebreid onderzoek) dat er geen geluidsoverlast te verwachten is, geen enkele waarde heeft. De gevolgen van het feit dat Aedes Real Estate dat heeft nagelaten inzake Hoxton Amsterdam en de gemeente zonder

[27] Document 122, blz. 19
[28] Document 122, blz. 15
[29] Document 122, blz. 16
[30] Document 122, blz. 17

enige nadere voorwaarde ter zake een omgevingsvergunning aan Hoxton Amsterdam heeft verleend, moeten wij als omwonenden nog dagelijks dragen.

Of ik vervolgstappen neem en zo ja, welke dat zijn, hangt af van de wijze waarop de plannen omtrent het Bungehuis worden aangepast en/of welke toezeggingen ik ontvang. Ik wil namelijk te allen tijde een situatie voorkomen waarbij ik zowel aan de achterzijde (van Hoxton Amsterdam) als aan de voorzijde (van Soho House) van mijn woning overlast van hotels ervaar. Ondanks dat er, zoals ik hiervoor heb aangegeven, veel is af te dingen op het ontwerpbesluit en de onderliggende documentatie, ben ik bereid bepaalde overlast en afwijkingen van het bestemmingsplan en het hotelbeleid voor lief te nemen. Naar mijn mening moeten er dan wel bij de verlening van een eventuele omgevingsvergunning zodanige voorwaarden worden gesteld dat overlast wordt voorkomen en dat als het hotelinitiatief onverhoopt toch overlast geeft, handhaving voor mij en de gemeente eenvoudig is. Daarnaast wil ik in staat worden gesteld om niet alleen de lasten van Soho House te dragen maar ook van de lusten gebruik te kunnen maken.

Ik ben om die reden bereid om af te zien van beroep tegen een omgevingsvergunning overeenkomstig het ontwerpbesluit indien en voor zover bij of vóór verlening van de omgevingsvergunning:

(i) in de omgevingsvergunning als voorwaarde is opgenomen dat vanaf de zesde verdieping van het Bungehuis (zijnde het dakterras) geen inkijk mogelijk is in woningen aan het Singel 296;

(ii) de gemeente schriftelijk heeft toegezegd in de af te geven exploitatievergunning, drank- en horecawet vergunning en/of andere daarvoor bestemde vergunning te bepalen dat geluid (door muziek, stemmen, installaties of anderszins) afkomstig van Soho House niet op enigerlei wijze hoorbaar mag zijn in de woningen of op balkons/dakterrassen aan het Singel 296;

(iii) de gemeente ervoor heeft gezorgd dat omwonenden van Hoxton Amsterdam op welk moment dan ook niet langer worden gestoord (binnenshuis en op hun balkons/dakterrassen) door geluiden afkomstig van (de installaties van) Hoxton Amsterdam (N.B. Dit is ook relevant voor de onderhavige omgevingsvergunning omdat het woon- en leefklimaat voor omwonenden van Hoxton Amsterdam (dat direct tegenover Soho House ligt) verder is verslechterd door Hoxton Amsterdam en dat afname van de overlast door Hoxton Amsterdam ervoor zorgt dat ik enige overlast door Soho House voor lief kan nemen);

(iv) door Soho House en Aedes Real Estate met mij schriftelijke (mij conveniërende) afspraken zijn gemaakt over onder meer voorkoming van (geluids)overlast en inkijk en het onverwijld nemen van alle maatregelen ter beëindiging van (geluids)overlast en inkijk vanaf de zesde verdieping (zijnde het dakterras) van het Bungehuis; en

(v) aan de interne functiemenging van Soho House mede gevolg wordt gegeven doordat Soho House schriftelijk (op mij conveniërende wijze) heeft toegezegd mijn partner en mijzelf de mogelijkheid te bieden om voor onbepaalde tijd lid te worden van Soho House Amsterdam tegen betaling van de gebruikelijke contributie.

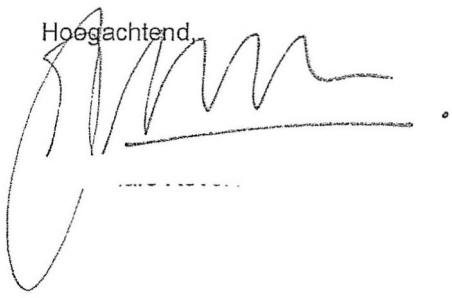
Daarbij ga ik er vanuit dat de uiteindelijke omgevingsvergunning en onderliggende documentatie geen elementen bevatten die voor overlast kunnen zorgen welke niet reeds uit het huidige ontwerpbesluit met onderliggende documentatie volgden.

Bij gebreke van aanvaarding en, waar toepasselijk, uitvoering van de hiervoor genoemde voorwaarden, voel ik mij genoodzaakt beroep aan te tekenen tegen de inzake Soho House in het Bungehuis te verlenen vergunning(en) voor zover die vergunning(en) niet zodanig is of zijn verleend dat van enige strijd met geldende wet- en regelgeving en/of beleidsregels geen sprake is. Ik hoop echter van harte dat zowel de initiatiefnemer als de gemeente mijn handreiking accepteert en met bovenstaande, mijns inziens, redelijke voorwaarden akkoord gaat. Dat zou wat mij betreft ook goed passen bij het kennelijke gebruik van Soho House dat zij zich naar het karakter van de omgeving voegt en de verbinding met de buurt zoekt.[31]

Tot slot verzoek ik u vriendelijk mij (zodra voorhanden) een afschrift te verstrekken van enige inzake Soho House in het Bungehuis te verlenen vergunning(en).

Indien u vragen hebt of zou willen overleggen, dan ben ik daarvoor uiteraard beschikbaar.

Hoogachtend,



[31] Document 126, blz. 23