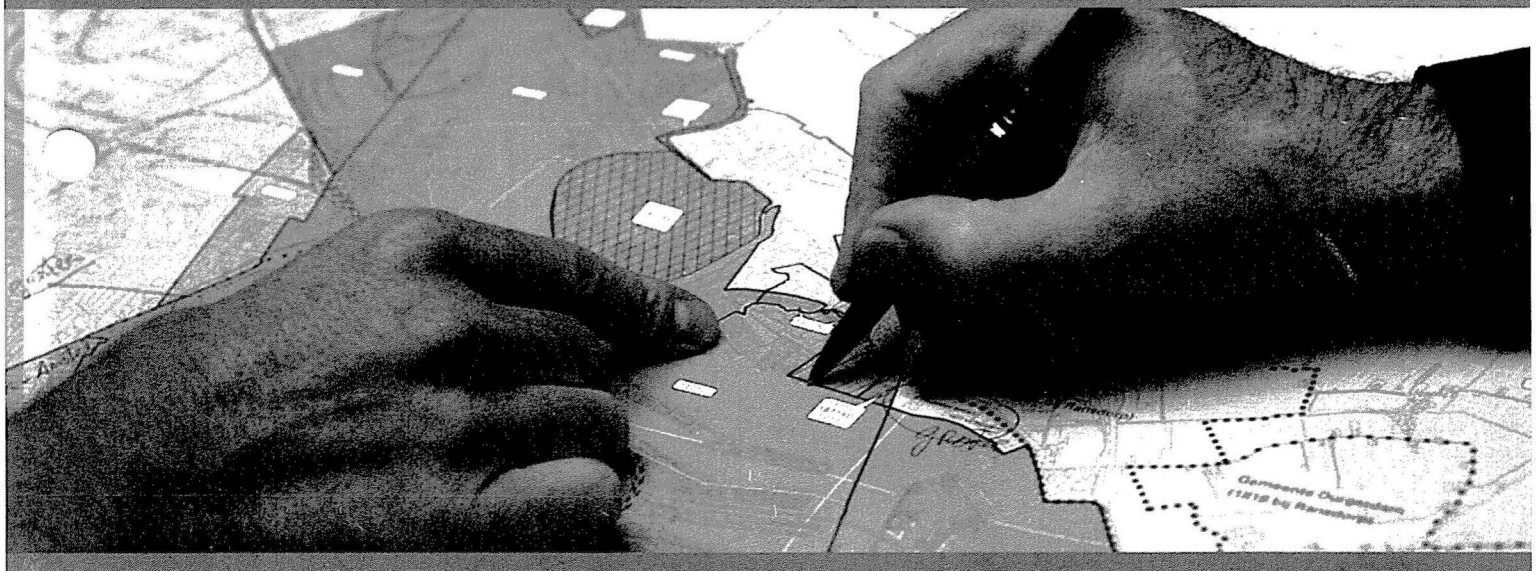
Projectafwijking

Ruimtelijke Onderbouwing behorende bij ontwerp omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik en bouwkundig afwijken Soho House, Spuistraat 210-212, Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam Centrum



BRO

Ruimte | om *in* te leven

Projectafwijking

Ruimtelijke Onderbouwing behorende bij ontwerp omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik en bouwkundig afwijken Soho House, Spuistraat 210-212, Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Rapportnummer:	211x07686.083870_9
Datum:	2 februari 2016
Opdrachtgever:	[redacted]
Projectteam BRO:	[redacted]
Kaft:	Hollandse hoogte 14
Trefwoorden:	Soho House, Spuistraat 210-212, Amsterdam, Bungehuis

Inhoud

1. INLEIDING **7**
1.1 Aanleiding en doelstelling ruimtelijke onderbouwing 7
1.2 Ligging van het project 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Procedure 10

2. BELEIDSKADER **11**
2.1 Gemeentelijk beleid 11
2.2 Stadsdeelbeleid 13
2.3 UNESCO Werelderfgoed en beschermd stadsgezicht 19

3. HET PROJECT **21**
3.1 Beschrijving bestaande situatie 21
3.2 Planbeschrijving 22
3.3 Afwijkingen van het bestemmingsplan 24
3.4 Ruimtelijke motivering 26

4. OMGEVINGSASPECTEN **31**
4.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking 31
4.2 Verkeer en parkeren 32
4.3 Luchtkwaliteit 36
4.4 Geluid 37
4.5 Externe veiligheid 37
4.6 Bodem 38
4.7 Waterhuishouding 38
4.8 Bedrijven en milieuzonering 39
4.9 Archeologie 40
4.10 Flora en fauna 41
4.11 Duurzaamheid 42
4.12 M.E.R. 43

5. UITVOERBAARHEID **45**
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45
5.2 Economisch uitvoerbaarheid 45

BIJLAGEN

Bijlage 1: Rapportage verkeer en parkeren
Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 3: Quickscan akoestiek
Bijlage 4: Duurzaamheid

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling ruimtelijke onderbouwing

Aan de Spuistraat 210 - 212 staat een pand, beter bekend als het Bungehuis. Tot op heden is het Bungehuis een onderdeel van de Universiteit van Amsterdam. De universiteit is voornemens het Bungehuis af te stoten. Aedes Real Estate (verder: initiatiefnemer) zal het pand overnemen van de Universiteit van Amsterdam. Het doel is de herontwikkeling van het Bungehuis. Deze omvat in de eerste plaats de vestiging van een zogenaamd Soho House. Soho House is een concept dat haar leden de gelegenheid en de faciliteiten biedt om elkaar - als gelijkgestemde creatieven - te ontmoeten, ideeën uit te wisselen, te werken, te sporten en te ontspannen, met de mogelijkheid te eten en te drinken. Soho House bestaat als complex uit een centrale ledenruimte met aanvullende faciliteiten, zijnde diverse vergaderruimtes, een restaurant, bars, een bibliotheek, een gym, een gamesroom en een hotel van 79 kamers.

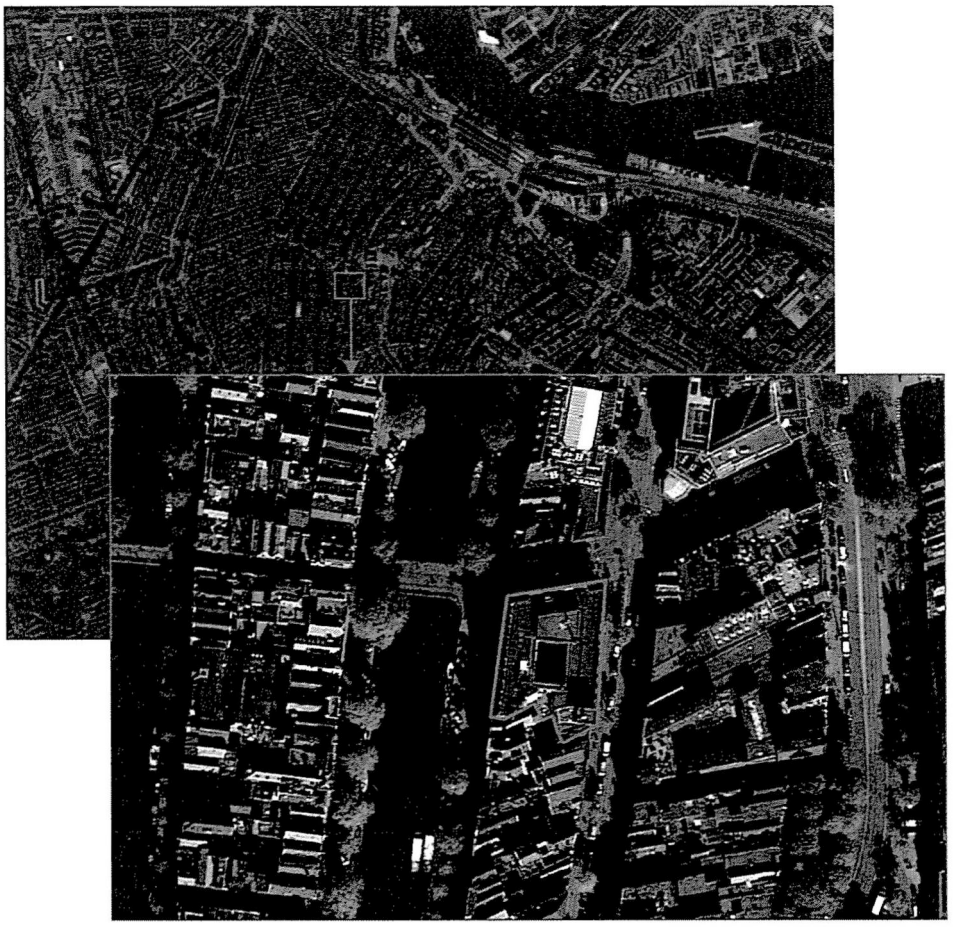
Naast Soho House zullen met de herontwikkeling diverse hoogwaardige functies worden gerealiseerd die openstaan voor alle Amsterdammers en bezoekers van Amsterdam, waaronder Italiaans restaurant Cecconi's en de Cowshed (beide gelokaliseerd op de begane grond).

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012'. De ontwikkeling past binnen de zogenaamde 'planologische kruimellijst' zoals deze in het Besluit omgevingsrecht is opgenomen. Er kan medewerking aan vergunningverlening worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wabo. De omgevingsvergunning moet vergezeld gaan van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de vestiging van Soho House Amsterdam, inclusief restaurant Cecconi's en Cowshed een hoogwaardige herontwikkeling van het Bungehuis biedt, die niet alleen ruimtelijk inpasbaar en verantwoord is, maar ook een bijdrage levert aan de (ruimtelijke en functionele) beleidsdoelstellingen van stadsdeel Amsterdam Centrum en van de gemeente Amsterdam.

1.2 Ligging van het project

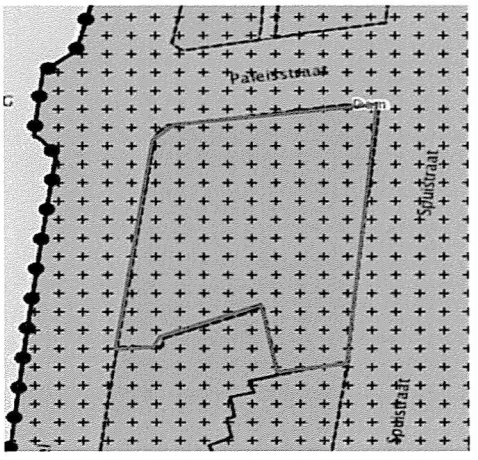
Het projectgebied bevindt zich in het centrum van Amsterdam, in het westelijke deel van de historische binnenstad. In figuur 1 is het plangebied afgebeeld. De noordelijke begrenzing van het plangebied is de Paleisstraat, in het oosten vormt de Spuistraat de plangrens. In zuiden wordt de plangrens gevormd door belendende bebouwing. Het Singel vormt de westelijke plangrens.



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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Postcode gebied 1012' vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 juni 2013, hierna zijn er enkele reparatiewerkzaamheden aan het bestemmingsplan uitgevoerd en is het opnieuw vastgesteld op 28 januari 2014.



Figuur 2. Uitsnede vigerende verbeelding bestemmingsplan Postcode gebied 1012

Op de gronden van het plangebied rusten de volgende bestemmingen:

Bestemming Gemengd – 2
Artikel 13 lid 1 van het bestemmingsplan geeft de bestemmingsomschrijving. Daaruit blijkt dat onder de bestemming 'Gemengd - 2' een veelvoud aan functies en gebruik mogelijk zijn. Functies zoals kantoren, voorzieningen (onderwijs, gezondheidszorg, culturele en recreatieve voorzieningen), galeries, consumentenverzorgende dienstverlening, horeca, bedrijven en inpandige fietsenstallingen. Voor enkele functies gelden bepaalde voorwaarden. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening is in de Spuistraat toegestaan in alle bouwlagen, daarbuiten alleen in de eerste bouwlaag. Detailhandel en consumentenverzorgende dienstverlening is in geval van bebouwing langs de grachten alleen toegestaan in de eerste bouwvlaag op de hoeken van grachten met straten. Het gebruik van een pand als horecagelegenheid is alleen mogelijk als er een aanduiding is opgenomen. Dat is bij het Bungehuis niet het geval, horeca is dus niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan. Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag maximaal 1.000 m^2 bedragen. Het dagelijks bestuur is bevoegd het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het gebruik als hotel (horeca 5) wordt toegestaan. Dit kan zodra er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Relevante bouwregels zijn als volgt:
1. *Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1*
   a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' 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' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

2. Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

In paragraaf 3.3 wordt uitgebreid ingegaan op de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
Deze dubbelbestemming heeft als doel archeologische waarden te beschermen en veilig te stellen. Indien er bodemverstorende activiteiten plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 50 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
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. Daarnaast zijn de bouwwerken aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – orde 1' (zoals het Bungehuis) Rijks- of gemeentelijk monument. Deze worden beschermd door de Monumentenwet 1988 respectievelijk de Erfgoed-verordening Stadsdeel Centrum Amsterdam.

1.4 Procedure

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012'. 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, er geen gebruik kan worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, de ontwikkeling wel past binnen de 'planologische kruimellijst' zoals deze in het Besluit omgevingsrecht (artikel 4 van Bijlage II) is opgenomen, kan medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wabo.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor dit initiatief relevante beleidskader beschreven. Vooropgesteld wordt dat het Rijks- en provinciaal beleid, geen relevantie heeft voor dit plan. Het betreft hier met name een verandering gericht op het gebruik van een bestaand gebouw. Het voornemen is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en met de provinciale Structuurvisie Noord Holland 2040 c.q. de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

2.1 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. Om het centrumkarakter te versterken zal de komende jaren uitvoering worden gegeven aan het *Coalitieproject (postcode)1012*. De uitvoering van dit project leidt tot een algehele kwaliteitsverbetering van het hoogstedelijke leefmilieu. Er wordt 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 zijn met name de clusters *creatieve industrie* (vanwege het faciliteren van creatieven in het Soho-complex) *en toerisme* (de diverse horeca-functies en ondersteunende diensten) van belang.

Potentieel is de creatieve industrie een aanjager voor 'klassieke' economische sectoren, zoals financiële en overige zakelijke dienstverlening. Cultuur en creativiteit en hoog renderende sectoren versterken elkaar, de relatie is dus wederzijds. Dienstverlening gedijt beter in een cultureel verrijkte omgeving en hoogwaardige dienstverlening genereert vraag naar de producten en diensten van de creatieve sector. Daarnaast ontstaan er steeds meer cross-overs tussen de creatieve industrie en andere sectoren.

De creatieve sector draagt tenslotte bij aan het stedelijk leefklimaat zowel voor consumenten als werknemers in diverse sectoren.

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. De focus zal met name moeten liggen op spreiding van de hotels buiten de bekende hotelgebieden. Voor de lokalisering van hotels heeft de gemeente onlangs nieuw hotelbeleid vastgesteld. De metropoolregio is daarnaast 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.

Relevantie voor het project Soho House c.a.
Het project Soho House gaat uit van een versterking van de binnenstedelijke kwaliteiten en komt overeen met de doelstelling om de bestaande stad intensiever te gebruiken en functies met elkaar te mengen doordat het voormalige universiteitsgebouw wordt getransformeerd van een grotendeels gesloten kantoorgebouw naar een complex met hoogwaardige (deels) publieke functies. Het realiseren van de diverse hoogwaardige (deels publieke) functies leidt tot een algehele kwaliteitsverbetering van het hoogstedelijke leefmilieu in dit deel van de Spuistraat én het postcodegebied 1012 als geheel. Door publieke functies in de onderste bouwlaag te realiseren voegt het project meerwaarde toe en maakt ze onderdeel uit van het aanbod van functionele diversiteit van de binnenstad. Tevens wordt met het project bijgedragen aan de wens om ontmoetingen te stimuleren en interactie te bevorderen. Het project is uitstekend bereikbaar door haar ligging aan een belangrijke doorgaande weg, de Spuistraat. Het gebouw is als een opvallende landmark aan te merken, hetgeen voor de oriëntatie binnen de binnenstad een meerwaarde heeft. Tenslotte worden er enkele functies gerealiseerd die gericht zijn op ontmoeting en interactie voor de creatieve industrie.

Strategienota 1012
De stadsdeelraad heeft op 25 juni 2009 respectievelijk de gemeenteraad heeft op 2 juli 2009 de nota 'Hart van Amsterdam, strategienota Coalitieproject 1012' vastgesteld (Project 1012). In de Strategienota heeft het bestuurlijk samenwerkingsverband stadsdeel Centrum en gemeente Amsterdam de toekomstvisie op het centrumgebied en plannen voor kwaliteitsverbetering beschreven.

Om de gewenste ontwikkeling en transformatie te bewerkstellingen zijn in de nota voorstellen gedaan met betrekking tot de Wallen en het gebied van de Rode Loper (gebied Damrak tussen station en de Dam). Er is daarbij een aantal sleutelprojecten benoemd c.q. enkele panden en/of initiatieven die op termijn een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de 1012-doelstelllngen. Gezien de ligging, de omvang en de

mogelijkheden van onderhavig project kan dit worden aangemerkt als een pand dat op termijn eveneens een belangrijke bijdrage zou kunnen leveren aan de 1012-doelstellingen.

Er wordt in de nota aangegeven dat ingezet wordt op de verbetering van bestaande hotels; in principe worden er geen nieuwe hotelinitiatieven in het gebied 1012 gehonoreerd ter voorkoming van een monopolie-cultuur en in het belang van het behoud van een gevarieerd en levendig stadshart. Uitzondering wordt gemaakt voor hotelinitiatieven met uitzonderlijk unieke en/of vernieuwende concepten. Deze dragen namelijk bij aan een functioneel-ruimtelijke kwaliteitsverbetering en aan de economische doelstellingen. Ten aanzien van grotere vier/vijfsterrenhotels wordt vermeld dat deze in de bestaande situatie relatief weinig positieve invloed op de directe omgeving hebben, doordat deze in de praktijk vaak naar binnen zijn gekeerd. Er wordt daarom actief ingezet om dergelijke hotels een meer open karakter te geven door bijvoorbeeld publiekstrekkende functies in de plint voor te schrijven.
Ook voor de overige horeca wordt ingezet op de verbetering van bestaande vestigingen, aangezien de geconstateerde disbalans deels wordt gevoed door de grote hoeveelheid en relatief vaak kwaliteitsarme horeca. Het toevoegen van extra horeca is in principe niet aan de orde, tenzij het concept in belangrijke mate bijdraagt aan de doelstellingen.

Relevantie voor het project Soho House c.a.
Het voormalig universiteitsgebouw Bungehuis is mede vanwege de ligging, de omvang en de mogelijkheden te beschouwen als een pand dat een belangrijke bijdrage kan leveren aan de doelstelling om een transformatie naar een kwalitatief hoogwaardig en divers entreegebied te realiseren. Het project geeft hier invulling aan doordat in het gebouw een hotel komt, en waarbij in de onderste bouwlaag een overwegend publiek programma wordt gerealiseerd. De functies kunnen vanwege hun positie aan de Spuistraat de verbinding tussen het Centraal Station en het Spui markeren en versterken. De hotelvoorziening in de bovengelegen bouwlagen worden geëxploiteerd binnen het exclusieve Soho House-concept en vormen zodoende een toevoeging aan het bestaande hotelaanbod. Het Bungehuis wordt als gevolg van het project getransformeerd van een grotendeels gesloten kantoorgebouw naar een gebouw met een open karakter en meerwaarde voor de stad. De Spuistraat wordt ter hoogte van het projectgebied verder geactiveerd en verlevendigd. Door het realiseren van een publiek programma wordt voldaan aan het streven om meer vier/vijfsterrenhotels een open karakter te laten krijgen, door bijvoorbeeld publiekstrekkende functies in de plint toe te passen. Het Italiaans restaurant en de wellness-winkel zijn publieksaantrekkende functies.

2.2 Stadsdeelbeleid

Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015
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. In het Hotelbeleid 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. In specifiek aangegeven gebieden wordt in beginsel meegewerkt aan hotelontwikkeling, mits aan de gestelde voorwaarden in de beleidsregels wordt voldaan. In (delen van) de binnenstad, zoals de grachtengordel en de oude binnenstad, wordt niet aan hotelontwikkeling meegewerkt vanwege het huidige grote aantal hotels en publieksaantrekkende functies. Er zijn echter enkele uitzonderingen mogelijk. De bijzondere en belangrijke positie die de binnenstad heeft in de economische en toeristische ontwikkeling van de gehele regio Amsterdam en daarbuiten leidt er toe dat dit gebied niet geheel op slot gedaan kan worden voor alle hotelontwikkelingen. In uitzonderlijke gevallen weegt het belang voor de stad en de regio Amsterdam op tegen het behouden en bevorderen van de functiemenging in de buurten, die reeds een grote druk van bezoekers hebben.

Het projectgebied ligt in het overige gebied waar alleen in uitzonderlijke gevallen hotelontwikkelingen mogelijk zijn:

1. Unieke hotelconcepten met meerwaarde voor Amsterdam: Het dagelijks bestuur kan medewerking verlenen aan uitzonderlijke hotelconcepten die een unieke bijdrage leveren aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam en die aantoonbaar niet buiten stadsdeel Centrum gerealiseerd kunnen worden. Het gaat om concepten die niet enkel overnachtingen en/of een goed restaurant bieden maar die met hun concept tegelijk inspringen op een andere behoefte, probleem of kans voor Amsterdam en die intrinsiek verbonden zijn aan het binnenstedelijke milieu. De initiatiefnemers van deze unieke hotelconcepten dienen aan te tonen dat zij met hun concept een exceptionele bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam als toeristische bestemming. Daarnaast dient te worden aangetoond op welke unieke wijze dit initiatief bijdraagt aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam.

2. Postcodegebied 1012: Het postcodegebied 1012 heeft een hoge concentratie aan horeca. Maar liefst 42% van alle horeca-zaken in de binnenstad is in dit gebied gevestigd, waaronder circa 100 hotels. De helft hiervan bestaat uit hotels in het 0 en 1 sterren segment en veel hotels hebben een matige tot slechte kwaliteit. De functiemenging in het gebied is ernstig verstoord. Met het Coalitieproject 1012 werken de centrale stad en stadsdeel Centrum aan een opwaardering van het gebied. Voor hotelontwikkeling in het postcodegebied 1012 worden de afspraken uit de Strategienota Coalitieproject 1012, Hart van Amsterdam en de Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012 overgenomen. Kort samengevat zijn de afspraken dat geen nieuwe hotelontwikkelingen in postcodegebied 1012 worden toegestaan, tenzij het om uitzonderlijk unieke en/of vernieuwende concepten gaat die een kwaliteitssprong van een gehele straat of straatwand genereren. Daarnaast wordt ingezet op een verbetering van bestaande kwalitatief, slechte hotels en op het verkrijgen van een meer open karakter naar de straat van bestaande 4/5 sterrenhotels. Alle hotelinitiatieven die onder de in de Strategienota Coalitieproject 1012 gemaakte afspraken in aanmerking komen voor ontwikkeling in postcodegebied 1012, dienen aan de algemeen geldende beleidsregels te voldoen zoals geformuleerd in paragraaf 2.1 van de beleidsregels in deel II van dit hotelbeleid, met uitzondering van de regel over externe functiemenging.

Het dagelijks bestuur wil zelfstandige horeca in grote hotels mogelijk maken omdat bij een goed hotel in het luxere segment een goed restaurant hoort. Het dagelijks bestuur wil

bij panden die 1000m² 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 (1000 m² en groter) wil het dagelijks bestuur waarborgen dat de zelfstandige horeca een ondergeschikte functie aan het hotel blijft. Hotels van 1000 m² of meer komen in aanmerking voor zelfstandige horeca 3 (café) en 4 (restaurant), met een maximale maat van 150 m² of voor hotels die groter zijn dan 1500m² maximaal 10% van het brutovloeroppervlak.

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.

Functiemenging
Omdat het project is gelegen binnen postcodegebied 1012 zijn alleen de regels met betrekking tot interne functiemenging van toepassing. Dit leidt er toe dat bij panden groter dan 1.000 m² de hotelontwikkeling de interne functiemenging dient te bevorderen. Dat houdt in dat bij dergelijke hotelinitiatieven ook naar de functiemenging in het pand wordt gekeken. Meerdere, bij voorkeur publiekstoegankelijke functies, naast de hotelfunctie bevorderen de interactie tussen buurt en hotel. Gedacht kan worden aan een winkel, galerie, sportfaciliteit, culturele voorziening, kleine & flexibele kantoorunits of, onder voorwaarden, zelfstandige horeca.

Woon- en leefklimaat
Het 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.

Kwaliteitsimpuls
Het 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.

Verkeersaantrekkende werking, verkeersveiligheid en gebruik van de openbare ruimte
Het 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. Bij initiatieven van meer dan 50 kamers wordt een verkeersaantrekkende werking verwacht.

De initiatiefnemer dient door een deskundig verkeersadviesbureau een verkeersonderzoek te laten uitvoeren, waarbij wordt ingegaan op de aspecten verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid, parkeerbehoefte en oplossingen (o.a. auto, fiets/scooter, taxi), laad- en losbewegingen en plaatsen. 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.

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)*.

Parcellering & architectonische kwaliteit
Het 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.

Relevantie voor het project Soho House c.a.
Allereerst wordt opgemerkt dat In het hotelbeleid van Stadsdeel Centrum, Soho House genoemd wordt als specifiek voorbeeld van een functie die Amsterdam wil aantrekken en daarmee een uitzondering op het hotelbeleid vormt. Met de komst van dit concept wordt een bijdrage gelevert aan externe functie functiemening. Het betreft hier een uniek concept, waarbij de leden zelf alle belang bij harmonie met de omgeving hebben. De hotelfunctie heeft over het algemeen een positieve invloed op het woon- en leefklimaat. De ervaring leert dat de sociale controle en veiligheid zal toenemen bij de aanwezigheid van een hotel van kwaliteit en niveau als in dit geval. Met name het feit dat het hoteldeel ook in de avond en nacht bemenst is (24 uur per dag), draagt bij aan sociale veiligheid, zeker in vergelijking met werk(/kantoor)panden die in de avond en nacht doorgaans verlaten zijn.

In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering, eveneens een toetsingsinstrument in het kader van woon- en leefklimaat. Hieruit blijkt dat het Soho House geen negatieve effecten heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving. De locatie is centraal gelegen waardoor de bereikbaarheid per openbaar vervoer (tram en

metro) goed is. Verkeersonderzoek (zie paragraaf 4.2) laat zien dat het Soho house ook vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren inpasbaar is.

De conclusie van de toetsing is dat het initiatief voldoet aan de eisen zoals deze worden gesteld in de nota 'Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015, deel I: beleidskader' respectievelijk de nota 'Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015, deel II: beleidsregels'.

Grenzen aan het Hotelbeleid (aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015)
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 is aangescherpt, namelijk dat geen medewerking aan nieuwe hotelinitiatieven wordt gegeven (met enkele uitzonderingen), dat het begrip 'uniek hotelconcept' wordt gepreciseerd en dat de beperking van de medewerking aan nieuwe initiatieven voor tophotels in het stadsdeel Centrum tot één is beperkt, namelijk de eventuele ontwikkeling van het voormalige Paleis van Justitie aan de Prinsengracht. Ten aanzien van postcodegebied 1012 wordt verwezen naar de afspraken uit de 'Strategienota 1012', de nota 'Hart van Amsterdam' en de nota 'Beleidsaanpassingen bestemmingsplangebied 1012'. Daarnaast zijn de algemeen geldende beleidsregels uit het hotelbeleid van toepassing, met uitzondering van de regel over externe functiemenging.

Het Bungehuis is als hotelinitiatief in postcodegebied 1012 benoemd. Ook het Soho House concept wordt in de notitie genoemd, namelijk als uniek hotelconcept in de vorige beoogde locatie binnen postcodegebied 1011. Om te staven of een hotelconcept daadwerkelijk uniek is zal worden verlangd dat de initiatiefnemer aantoont 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. De initiatiefnemer dient daarnaast aan te tonen op welke wijze het concept intrinsiek verbonden is met het binnenstedelijke milieu en motiveert waarom het concept niet buiten stadsdeel Centrum gerealiseerd kan worden. Tenslotte maakt de initialiefnemer aannemelijk dat het hotelconcept een substantiële bijdrage levert aan de verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en overlegt hiervoor met relevante organisaties en instanties zoals bewonersorganisaties, lokale ondernemersverenigingen en de buurtregisseur van politie.

Relevantie voor het project Soho House c.a.
Het realiseren van een Soho House in postcodegebied 1011 is niet haalbaar gebleken. Reden voor initiatiefnemers om een andere unieke locatie te zoeken; hierbij is men uitgekomen bij het Bungehuis. Deze locatie wordt specifiek benoemd als hotelinitiatief in postcodegebied 1012, met de ontwikkeling wordt dus invulling gegeven aan het hotelbeleid. Daarnaast is bij de toetsing van het project aan het 'Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015' al aangegeven dat het Soho House is aan te merken als een uniek hotelconcept. Er worden diverse ruimtes voor creatieve functies gerealiseerd. Hiermee wordt de bijdrage van de Spuistraat aan het creatieve imago van Amsterdam verder versterkt. Door de ligging van het gebouw op één van de meest prominente locaties zullen creatieve functies zich in de binnenstad gaan bevinden. Hierdoor is sprake van een groot bereik waardoor een groot (internationaal) publiek de creatieve functies kan bezoeken. Er wordt dan ook een substantiële bijdrage aan de verbetering van het woon- en leefklimaat geleverd.. De Spuistraat ter plaatse van het projectgebied krijgt een impuls zonder dat daarbij sprake is van overlastgevende functies. De entree van het Soho House ligt op enige afstand van woningen in de omgeving.

Uitvoeringsnotitie Horeca 2014
Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum heeft op 19 november 2013 de 'Uitvoeringsnotitie Horeca 2014' vastgesteld. In deze uitvoeringsnotitie staat het horecabeleid voor stadsdeel Centrum voor de komende beschreven over de komende drie jaren. Het Bungehuis wordt in deze nota beschreven binnen het subgebied Burgwallen Nieuwe Zijde. Het gebied kent een mix van functies (o.a. hotels, onderwijs) waarbij het zwaartepunt ligt bij horeca en detailhandel. Er wordt binnen dit subgebied relatief weinig gewoond. Het gebied rondom de Spuistraat en de Nieuwe Zijds Voorburgwal is een overgangsgebied tussen het kernwinkelgebied en de westelijke grachtengordel. Hier is vrij veel horeca aanwezig van een redelijke kwaliteit. Uitbreiding van horeca is geen doel op zich, maar een middel voor het tot stand brengen van een kwaliteitsimpuls/transformatie binnen een gebied. In de Uitvoeringsnotitie is voor de verschillende horeca-categorieën aangegeven welke ontwikkelpotentie aanwezig is, dit sluit aan bij de uitbreidingsmogelijkheden uit het bovenliggende bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012'. In de uitvoeringsnotitie wordt ook de mogelijkheid van een totaalconcept beschreven. In een totaalconcept is sprake van samenhang van de horeca met één of meer hoofdfuncties. De hoofdfunctie(s) moet(en) tenminste 1.000 m² bvo zijn. Het vloeroppervlak van de horeca bedraagt binnen een dergelijk concept maximaal 150 m² of 10% van het bvo. Bij een groot herontwikkelingsproject moet het betreffende pand een bvo hebben van tenminste 5.000 m². Het vloeroppervlak voor de horeca is eveneens maximaal 10% van het bvo.

Relevantie voor het project Soho House c.a.
Het project betreft zowel een totaalconcept als betreft het onderdeel van een groot herontwikkelingsproject, namelijk de herontwikkeling van het Bungehuis tot een gebouw dat meerdere functies herbergt: een restaurant, welness, detailhandel, een Soho House met hotel. Het pand heeft een oppervlakte van circa 8.857 m^2 bvo. De vloeroppervlakte van de beoogde zelfstandige horeca bedraagt 680 m2 bvo, het gaat in totaal om 7,7 procent van het totale vloeroppervlak. Hierbij wordt opgemerkt dat naast de zelfstandig horeca tevens sprake is van ondersteunende horeca bij de verschillende voorzieningen in het pand. Het realiseren van zelfstandige horeca bij het hotel zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de Spuistraat. De zelfstandige horeca is zowel aan te merken als onderdeel van een totaalconcept als onderdeel van een groot herontwikkelingsproject. De conclusie van de toetsing is dat het initiatief voldoet aan de eisen zoals deze worden gesteld in de 'Uitvoeringsnotitie Horeca 2014'.

Anticipatie op gewijzigd beleid inzake groene daken
In het initiatiefvoorstel 'Wateroverlast kan het dak op in Amsterdam' (2014) en in de Agenda Groen 2015-2018 (2015) wordt ingegaan op de meerwaarde van de realisatie van een groen dak. Toenemende wateroverlast vindt plaats in Amsterdam door toenemende regen en toenemend verhard oppervlak. Overtollig water kan (deels) opgevangen worden op de Amsterdamse daken, onder andere door waterbuffers in de vorm van groen op daken te stimuleren. Het is op dit moment lastig om leefdaken te vergroenen. Verkokerd beleid blokkeert multifunctionele daken, die groen zijn én als dakterras kunnen dienen. Daardoor leidt het huidige instrumentarium van de gemeente niet tot een fraai vormgegeven daklandschap en evenmin tot meer waterberging. Uit recent onderzoek is gebleken dat er meerdere voordelen zijn aan de inrichting van met name groene daken. De baten van groene daken zijn (bron: TU Delft):

- Het vermogen om regenwater te bufferen en vertraagd af te laten stromen, en zodoende extra buffercapaciteit in de bebouwde omgeving te bieden tijdens vooral piekmomenten;
- Verlenging van de levensduur van de (bitumineuze) dakbedekking;

- Dempen van verhitting van gebouwen, zowel binnen als in de omgeving, tijdens hete dagen in de zomer;
- Warmte-isolatie in de winter in tijden dat het dak droog en dus niet verzadigd met water is;
- Binden van fijnstof en opname NOx en CO2;
- Meer biodiversiteit in stedelijke omgeving;
- Dempen van geluid;
- Hoger rendement van op daken geplaatste PV systemen;
- Aantrekkelijkere leefomgeving, aantrekkelijkere stad om in de wonen, werken en te investeren.

Met opgaand groen ontstaat een fraaiere afscheiding met extra waterberging en biodiversiteit op het dak, zonder dat er dubbele kosten hoeven te worden gemaakt. In de recent uitgebrachte Cities of Opportunity Index van PWC, waar Amsterdam op de vierde plek stond, maar ook in andere internationale publicaties staat het belang van groen in de stad hoog in het vaandel. De aanvaardbaarheid van een groen (ingericht) dak ligt kortom vanwege de bewezen voordelen hoger.

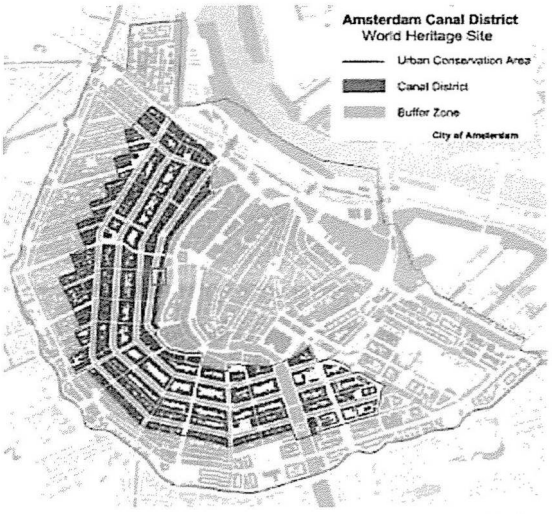
Conclusie
Met de aanleg van een groen ingericht dakterras wil Soho House Amsterdam haar leden en gasten het uitzicht op de binnenstad aanbieden en een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een groen daklandschap. Daarbij wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gerespecteerd, wordt geen inbreuk gemaakt op de woon- en leefomgeving en wordt daarnaast een bijdrage geleverd aan het lenigen van enkele stedelijke milieukundige problemen (waaronder het voorkomen van wateroverlast, van verhitting en het binden van fijnstof).

2.3 UNESCO Werelderfgoed en beschermd stadsgezicht

Het projectgebied ligt aan de westrand van het middeleeuwse stadshart van Amsterdam, dat in structuur zeer gaaf bewaard is gebleven en tot de grootste, bewaard gebleven middeleeuwse stadskernen van Noord Europa behoort. De stedenbouwkundige hoofdstructuur bestaat uit het stelsel van dijkstraten en burgwallen aan weerszijden van de Amstel, met dwars hierop een fijnmazig systeem van stegen en straatjes. Tussen de noord- zuid gerichte hoofdroutes liggen smalle en bredere bouwstroken. Bij besluit nr. U99/583, d.d. 29 januari 1999 is de gehele Amsterdamse binnenstad (met uitzondering van de Planciusbuurt en delen van de westelijke en oostelijke eilanden) aangewezen als beschermd stadsgezicht Dit besluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003.

De aanwijzing heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. In het vigerende bestemmingsplan is het Bungehuis aangewezen als 'orde 1'. Tevens is het pand aangewezen als rijksmonument en beschermd op grond van de Monumentenwet. De zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam is daarnaast 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. De zeventiende-eeuwse grachtengordel vormt de zogenoemde kernzone, het gebied dat op de lijst is geplaatst. De overige delen van de historische binnenstad binnen de Singelgracht vormen de zogenaamde bufferzone. De bufferzone is aangewezen als een extra

beschermingsgebied om de kernzone heen. 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. Het projectgebied ligt in de kernzone van het UNESCO gebied (zie figuur 4).



Figuur 4. Werelderfgoed grachtengordel Amsterdam. Projectgebied in rood kader

Relevantie voor het project Soho House c.a.
Voorliggend plan betreft de herontwikkeling van het Bungehuis, een bestaand gebouw in het historische en beschermde centrum van Amsterdam. Intern vinden er bouwkundige ingrepen plaats om de verschillende functies te huisvesten. Aan de buitenkant van het pand vinden geen werkzaamheden plaats (behoudens in en op het dak), hierdoor blijft het monumentale karakter van het pand volledig intact. Het culturele, architectonische en stedenbouwkundige erfgoed wordt door de ontwikkeling geen geweld aangedaan. Er kan worden gesteld dat door onderhavig project een duurzame invulling voor het Bungehuis wordt verkregen en dat daarmee het behoud van het pand voor de Amsterdamse binnenstad wordt verzekerd. Voor de aanleg van het dakterras, zwembad en kleedruimten is een monumenten-vergunning nodig.

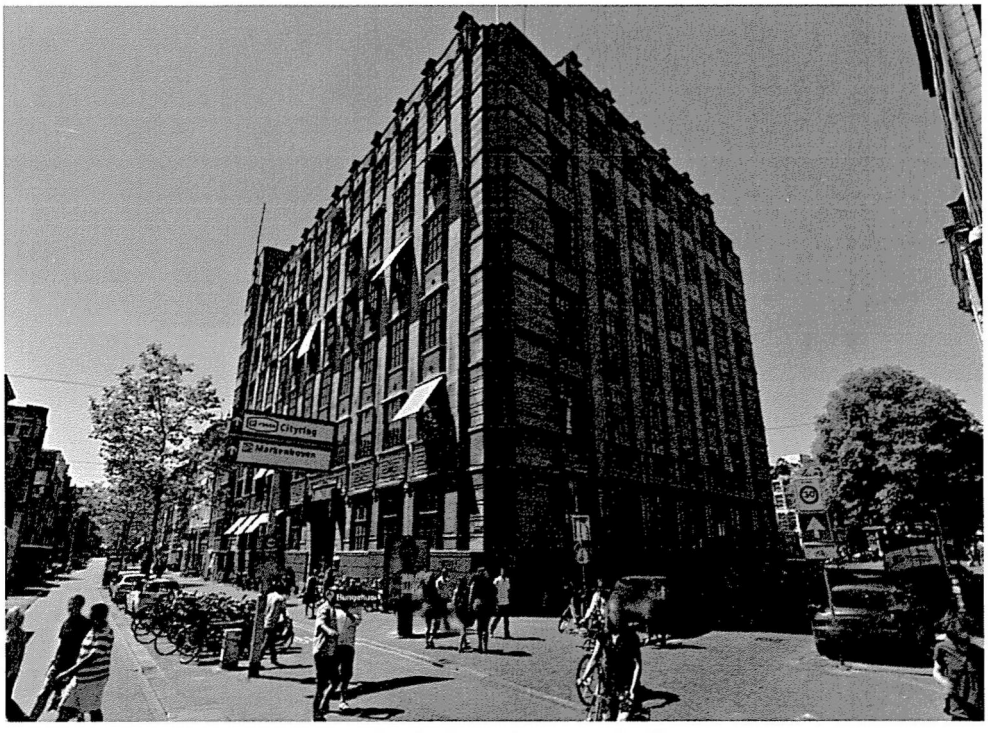
3. Het project

3.1 Beschrijving bestaande situatie

Het gebouw
Het gebouw is in de jaren 1932-1934 tot stand gekomen als handelskantoor. Het is gebouwd in opdracht van Julius Carl Bunge en C. Hirschler, directeuren van de N.V. Bunge's Handelmaatschappij. Het staat sindsdien bekend als het 'Bunge-Huis'. Het gebouw is naar een ontwerp van de Gebr. Van Gendt A.L. zn. in samenwerking met architect W.J. Klok gebouwd. Het gebouw is volgens de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ontworpen in de stijl van het functionalisme. Aan drie zijden is het gebouw vrij gelegen en het wordt begrensd door Paleisstraat, Spuistraat en het Singel. Het pand bestaat uit een souterrain, zes bouwlagen en een plat dak. Het gebouw is aangewezen als Rijksmonument (rijksmonument nummer 518486) met de volgende omschrijving:

- Handelskantoor van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde.
- Van situationeel belang vanwege de kenmerkende en aan drie zijden vrijgelegen ligging.
- Gevels zijn gaaf bewaard gebleven. Het interieur vormt een toegevoegde waarde.

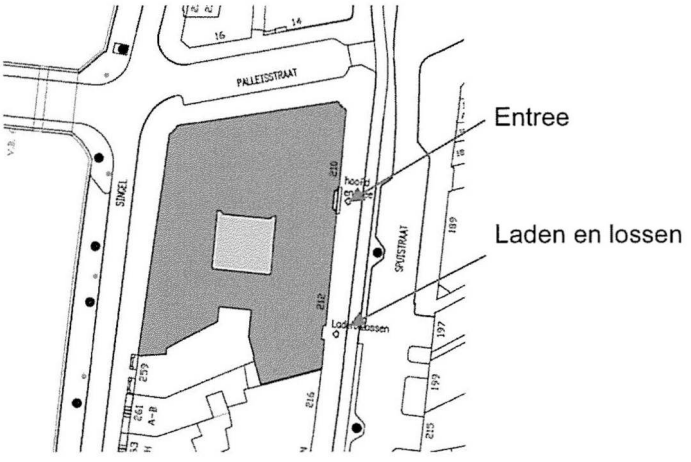
Op het dak zijn door de jaren heen diverse installaties aangebracht. Vanwege de hoogte van het gebouw is het zicht op deze installaties, vanaf de weg, minimaal of zelfs helemaal niet aanwezig.



Figuur 5. Bungehuis, gevel gezien vanaf de Spuistraat (maps.google.nl)

Het gebruik
Vanaf 1971 is het Bungehuis in gebruik (huur) door de Universiteit van Amsterdam. Sinds 1974 is het Bungehuis ook in eigendom gekomen van de Universiteit. In het Bungehuis zijn onder meer de onderwijsbalie voor de talenopleidingen te vinden, het buitenlandinformatiecentrum, verschillende kantoren en enkele collegezalen. De Universiteit van Amsterdam heeft in 2015 een koopcontract afgesloten met de initiatiefnemer. Na de overdracht en vergunningverlening zal de initiatiefnemer het pand herontwikkelen.

De ligging
Zoals beschreven ligt het pand aan drie zijden geheel vrij. Slechts aan de zuidzijde is aangrenzende bebouwing aanwezig. De entree van het Bungehuis ligt aan de zijde van de Spuistraat. Een paar meter verderop is de laad- en losplek. Het laden en lossen kan zowel binnen- als buiten het Bungehuis plaatsvinden, afhankelijk van de omvang van het transportmiddel.



Figuur 6. Entrees Bungehuis

3.2 Planbeschrijving

Soho House
De steden waar Soho House zich wil vestigen worden zorgvuldig uitgekozen. Soho House integreert in het creatieve klimaat van de stad en het beleid en de ambities van de stad van vestiging spelen een belangrijke rol in de waardering van de stad. Voor Soho House is het dan ook vanzelfsprekend dat zij zich in Amsterdam vestigt. Soho House past bij uitstek bij de kernwaarden van Amsterdam, die Amsterdam uniek maken: creativiteit, innovatie en handelsgeest.

Soho House biedt een interessant en nuttig platform voor de creatieve industrie: de creatieven die in klein verband hun bedrijf uitoefenen en zzp'ers kunnen naar een centrale locatie komen waar hen de faciliteiten worden geboden om te werken, elkaar te ontmoeten en ideeën uit te wisselen en (verder) te ontwikkelen. Soho House biedt de gelegenheid en de faciliteiten aan haar leden om elkaar - als gelijkgestemde creatieven - te ontmoeten, om ideeën uit te wisselen, te werken, te sporten en te ontspannen, met de mogelijkheid te eten en te drinken. Aan haar niet-Amsterdamse leden (en aan niet-

leden, indien beschikbaar) biedt Soho House ook logies. De faciliteiten van Soho House Amsterdam zijn, zoals bij elke Soho House, uitsluitend toegankelijk voor de leden en hotelgasten en bestaat in de eerste plaats uit een clubruimte als kloppend hart van het geheel.

De centrale clubruimte lijkt nog het meest op een hotellobby en is de plek waar de leden elkaar ontmoeten, ideeën uitwisselen, netwerken en werken. Rondom deze centrale ruimte zijn ondersteunende faciliteiten: een screening room (kleine filmzaal), een gamesroom, een gym, een restaurant waar ontbeten, geluncht en gedineerd wordt, een bibliotheek en faciliteiten voor presentaties van hun creatieve producten en interactieve, multimediale informatieoverdracht.

Het hoteldeel bestaat uit 79 hotelkamers, als gezegd primair voor (de internationale) leden. Als de kamers niet volgeboekt zijn door leden, kunnen niet-leden een overnachting in Soho House boeken. Zij zijn dan voor de duur van hun verblijf automatisch lid van Soho House. Zij mogen dan gebruik maken van de faciliteiten van het huis en zijn dan ook, net als leden, automatisch gebonden aan de huisregels van Soho House.

Soho House voegt zich - waar zij ook gevestigd is - naar het karakter van de omgeving en zoekt de verbinding met de buurt. Dat is een bewuste policy van Soho House. Zij is zich bewust van het belang om met de buurt samen te werken, en zoekt die samenwerking ook. Soho House legt altijd contact met de buurt, bijvoorbeeld door in een periodiek overleg te praten over wat goed gaat, wat beter kan en welk aandeel Soho House daaraan kan leveren. Soho House zet zich dus niet alleen in voor het beperkte eigen belang, maar ziet ook haar verantwoordelijkheid voor rust en veiligheid in haar omgeving. Voor Soho House is dat vanzelfsprekend, alleen al omdat zij ook de leden en de hotelgasten een rustige plek wil bieden waar zij zich kunnen ontspannen, slapen en veilig over straat kunnen gaan.

Vanaf 2007 zocht Soho House naar een geschikt gebouw op een geschikte locatie, waar haar doelstellingen en haar bijdrage aan de kernwaarden en de beleidsdoelstellingen van de stad tot hun recht kunnen komen. Het Amsterdamse bestuur en het stadsdeelbestuur hebben zich gecommitteerd de vestiging van Soho House in Amsterdam, als platform voor de creatieve industrie, te ondersteunen en te faciliteren. Het Bungehuis is zeer geschikt voor de vestiging van Soho House, want:

- de locatie ademt de waarden van Amsterdam: historie, tolerantie, vrijheid, creativiteit en ontwikkeling;
- de locatie ligt in het kloppend hart van de stad met een omgeving die aansluit bij het concept van Soho House; in alle steden waar Soho House is gevestigd, is Soho House centraal gelegen in een omgeving met diverse functies. Voor de Amsterdamse leden ligt de locatie centraal, wat de bereikbaarheid en dus de toegankelijkheid om elkaar te ontmoeten en te werken in een stimulerende omgeving verhoogt. Als gezegd bestaat in Amsterdam twee derde van de creatieve industrie uit zzp'ers, die meestal vanuit huis werken; een centraal gelegen locatie die de mogelijkheid biedt om te werken, nieuwe ideeën te ontwikkelen en te testen met andere mensen uit de creatieve industrie, werkt stimulerend en innoverend;
- de locatie is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer;
- de (ruimtelijke) inpasbaarheid van Soho House in de omgeving is uitstekend, vanwege de bedrijvigheid en functies in de omgeving is de locatie niet kwetsbaar;
- er is een inpandige fietsenstalling en opslagruimte die ook nog uitgebreid kan worden.

Functioneel
Het monumentale pand zal een interne verbouwing ondergaan, zodat het pand gebruikt kan worden als Soho House. In de tabel in paragraaf 3.3. staat aangegeven welke functies er plaats vinden. Om dubbelingen te voorkomen wordt verwezen naar die paragraaf.

Ruimtelijk
Er vinden aan aantal uitwendige bouwkundige aanpassingen plaats. Deze betreffen de aanleg van een buitenzwembad, het dakterras en een vergrote dakopbouw waar de kleedkamers worden gerealiseerd. Deze vergrote dakopbouw blijft ruimschoots onder de bestaande hoogte van de originele dakopbouw. De hoogte daarvan is circa 29 meter en de maximale hoogte van de vergrote dakopbouw circa 26 meter.

3.3 Afwijkingen van het bestemmingsplan

In deze paragraaf worden de afwijkingen van het bestemmingsplan beschreven. Dit gebeurt aan de hand van de functionele opsomming uit paragraaf 1.3.

Functionele toets aan het bestemmingsplan
De beschrijving van de functionele inrichting van het Bungehuis is getoetst aan het vigerend bestemmingsplan. In de volgende tabel is per verdieping aangegeven welke functie er komt en of die past binnen de regels van het bestemmingsplan.

Overzicht functies Bungehuis / Soho house Amsterdam

BVO (m2's)	Verdieping	Omschrijving	Beoordeling irt bestemmingsplan 1012		
1315	Kelder	Bioscoop en horeca voor bioscoop	Past binnen Gemengd - 2, betreft voorziening als bedoeld in artikel 13.1 lid c en 13.5.4 (niet groter dan 1000 m2)		
		Hotel, horeca - 5	Strijdigheid met artikel 13.1, horeca - 5 is niet toegestaan (NB: artikel 13.7.2 bevat een wijzigingsbevoegdheid, hiermee kan het college de bestemming Gemengd - 2 wijzigen, zodanig dat horeca -5 is toegestaan. Dit kan pas nadat de omgevingsvergunning hiervoor onherroepelijk is en uitgevoerd). NB2: in de kelder betreffen het geen hotelkamers, maar back of house (inclusief installaties) functies.		
453	Begane grond	Restaurant (Cecconi's), horeca -4	Strijdig met artikel 13.1 lid i , horeca - 4 is alleen toegestaan waar dit is aangeduid in het bestemmingsplan. Dit is niet het geval ter plaatse van het Soho House.	5,1%	De oppervlakte mag maximaal 10% van het BVO bedragen (Hotelbeleid 2012 - 2015, beleidsregel m.b.t interne functiemening). De oppervlakte horeca -3 en horeca -4 in het Soho House bedraagt 7,7%. Er wordt voldaan aan de beleidsregel
227		Bar (Allis), horeca -3	Strijdig met artikel 13.1 lid i , horeca - 3 is alleen toegestaan waar dit is aangeduid in het bestemmingsplan. Dit is niet het geval ter plaatse van het Soho House.	2,6%	
614		Detailhandel (Cowshed) + toiletten / gangen	Past binnen Gemengd - 2, betreft detailhandel als bedoeld in artikel 13.1 lid e.		
1187	1e verdieping	Hotel, horeca - 5	Strijdigheid met artikel 13.1, horeca - 5 is niet toegestaan (NB: artikel 13.7.2 bevat een wijzigingsbevoegdheid, hiermee kan het college de bestemming Gemengd - 2 wijzigen, zodanig dat horeca -5 is toegestaan. Dit kan pas nadat de omgevingsvergunning hiervoor onherroepelijk is en uitgevoerd).		
1322	2e verdieping	Hotel, horeca - 5			
1149	3e verdieping	Hotel, horeca - 5			
1149	4e verdieping	Gym & fitness ruimte	Strijdigheid met artikel 13.5.4, het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m2 bedragen. Voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m2 kan omgevingsvergunning worden verleend wanneer de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast en de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.		
1142	5e verdieping	Werken, bibliotheek, kantoor (club area)	Past binnen Gemengd - 2, betreft voorziening als bedoeld in artikel 13.1 lid c en 13.5.4 (niet groter dan 1000 m2)		
		Horeca voor club	Past binnen Gemengd - 2, betreft additionele horeca bij voorziening als bedoeld in artikel 13.1 lid c.		
299	dakverdieping	Zwembad met additionele horeca	Hoort bij fitness & gym. Strijdigheid met artikel 13.5.4, het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m2 bedragen. Voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m2 kan omgevingsvergunning worden verleend wanneer de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast en de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.		
8857	**Totaal BVO**				

Horeca 5 (hotel)
De functie hotel is in strijd met de bestemming 'Gemengd – 2' van het vigerend bestemmingsplan. Uit het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' blijkt dat nieuwe of uitbreiding van bestaande hotels is alleen mogelijk is als aan de geldende beleidsregels uit het Hotelbeleid Binnenstad wordt voldaan. Een hotel dat aan de beleidsregels voldoet komt in aanmerking voor een omgevingsvergunning, die tevens de toestemming inhoudt om af te mogen wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik als hotel. De toestemming om af te wijken geldt wettelijk gezien eenmalig en is uitsluitend gekoppeld aan het desbetreffende bouwplan. Wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is, en het bouwplan is uitgevoerd, kan het dagelijks bestuur met gebruikmaking van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid het bestemmingsplan aanpassen. Daarmee wordt het hotel opgenomen op de verbeelding.

Horeca 3 (bar) en horeca 4 (horeca)
Ook deze functies passen niet binnen de regels van 'Gemengd – 2' van het vigerend bestemmingsplan. Ook voor dit gebruik moet worden afgeweken van het bestemmingsplan, conform het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 is het mogelijk om met een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid horeca 3 (café) en 4 (restaurant e.d.) mogelijk te maken. Horeca is daarbij ook mogelijk op de verdiepingen. Voorwaarde is dat de horeca onderdeel is van een totaalconcept binnen één individueel zelfstandig pand en een impuls betekent voor een groter gebied. In een totaalconcept is sprake van samenhang van de horeca met één of meer hoofdfuncties. De hoofdfunctie(s) moet(en) tenminste 1.000 m² bruto vloeroppervlak zijn. De horeca moet binnen het totaalconcept een aanvullend, ondersteunend en ondergeschikt onderdeel vormen. Het vloeroppervlak voor de horeca is maximaal 150 m² of 10% van het bruto vloeroppervlak.

Voorzieningen
Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1.000 m^2 bedragen. Conform het bepaalde in artikel 13.5.4, voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1.000 m2 (fitness & gym incl. zwembad), kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend wanneer de vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast en de vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

Ruimtelijke toets aan het bestemmingsplan
Het Bungehuis is aangewezen als een gebouw van orde 1 (artikel 13.2.6). Dit betekent dat er uit moet worden gegaan van de bestaande goot- en bouwhoogtes. Deze worden grotendeels gerespecteerd, met uitzondering van een aangepaste (verhoogde) dakopbouw, de aanleg van een zwembad en een ingerichte daktuin. Omdat er sprake is van een monument wordt het pand beschermd volgens de Monumentenwet 1988. Aanpassingen aan een monument zijn mogelijk mits daarvoor de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure wordt doorlopen.

3.4 Ruimtelijke motivering

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.

Functionele afwijkingen
Bij de toetsing gelden algemene ruimtelijke criteria, het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 en de Uitvoeringsnotitie Horeca 2014. Puntsgewijs worden de afwijkingen hierna aan die beleidsuitgangspunten getoetst. De functionele afwijkingen zien toe op het hotel, bar en horeca en de overschrijding van het maximum gestelde vloeroppervlakte van 1.000 m^2 ten aanzien van voorzieningen.

Het toestaan van het gebruik als horeca 5 (hotel)
Amsterdam en haar binnenstad zijn bij uitstek gebieden waar toeristen op afkomen. Een hotel en met name een hotel in de hogere klasse past in de binnenstad van Amsterdam. Vanuit beleidsmatig oogpunt blijkt dit ook uit het feit dat het vigerend bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om een hotel toe te staan, met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

Volgens het hotelbeleid van het Stadsdeel Centrum zijn nieuwe hotelinitiatieven in het postcodegebied 1012 alleen in uitzonderlijke gevallen toegestaan. Deze gevallen betreffen uitzonderlijke unieke hotelconcepten die een meerwaarde hebben voor Amsterdam en/of vernieuwende concepten die een kwaliteitsprong van een gehele straat of straatwand genereren. In paragraaf 2.2 wordt al ingegaan op het hotelbeleid en de wijze waarop het Soho House hier binnen past. Hieruit blijkt onder dat het Soho House beleidsmatig past.

Met betrekking tot het unieke karakter wordt aangegeven dat het een uniek concept betreft, waarbij de leden zelf alle belang bij harmonie met de omgeving hebben. De komst van Soho House c.a. zal bijdragen aan externe functiemenging, nu Soho House (werk)faciliteiten voor de creatieve industrie en hotel combineert. Soho House verenigt dus meerdere functies. 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. Deze activiteiten spelen een belangrijke rol in de informatievoorziening van nieuwe ontwikkelingen in de creatieve sector en dragen dus bij aan de ontwikkeling van de leden en de creatieve industrie in zijn algemeenheid. Door de verschillende ondersteunende faciliteiten zoals een gym, een screening room (kleine filmzaal), een games-room, een restaurant waar ontbeten, geluncht en gedineerd wordt, 79 hotelkamers, een bibliotheek, faciliteiten voor presentaties van creatieve producten en interactieve, multimediale informatieoverdracht, ontstaat ook intern een functiemenging. Soho House zal kortom bijdragen aan het behoud en het versterken van het dynamische karakter van de binnenstad en in overeenstemming met het beleid van het stadsdeel en de doelstelling van het geldende bestemmingsplan de functiemenging behouden en zelfs bevorderen. Daarmee draagt zij bij aan handhaving en versterking van de binnenstad als belangrijk werkgebied van Amsterdam.

Ten aanzien van de beleidsregels uit het hotelbeleid van het stadsdeel geldt het volgende:
1. Functiemenging: Bij panden groter dan 1.000 m² dient de interne functiemenging te worden bevorderd omdat meerdere, bij voorkeur publiekstoegankelijke, functies naast de hotelfunctie de interactie tussen buurt en hotel bevorderen. Door de verschillende ondersteunende faciliteiten zoals een gym, een screening room (kleine filmzaal), een games room, een restaurant waar ontbeten, geluncht en gedineerd wordt, 79 hotelkamers, een bibliotheek, faciliteiten voor presentaties van hun creatieve producten en interactieve, multimediale spa en retail concept, ontstaat ook intern een functiemenging.

2. Woon- en leefklimaat: in hoofdstuk 5 vindt een toets plaats op diverse milieu- en waardeaspecten die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Daaruit blijkt dat het project geen nadelige invloed heeft op het huidige woon- en leefklimaat. In dat hoofdstuk wordt ook ingegaan op het aspect verkeer en parkeren. Verder betreft het Soho House een uniek concept waarbij de leden zelf alle belang hebben bij harmonie met de omgeving. De hotelfunctie heeft over het algemeen een positieve invloed op het omliggende woon- en leefklimaat (24-uurs toezicht, rust en veiligheid voor leden en gasten). Met name het feit dat het hoteldeel ook in de avond en nacht bemand is (24 uur per dag), draagt bij aan sociale veiligheid, zeker in vergelijking met werk(/kantoor)panden die in de avond en nacht doorgaans verlaten zijn. Strikte deur policy - Het lidmaatschapsreglement staat er borg voor dat de leden het pand rustig verlaten. Soho House stuurt daar gericht op en grijpt uiteraard in als dat nodig is. Leden die zich niet aan de regels houden worden geschorst of hun lidmaatschap kan worden afgenomen. Verder, zo leert de ervaring, is de sociale controle onder de leden groot. Ook dat vormt een waarborg dat Soho House geen onaanvaardbare overlast voor haar omgeving veroorzaakt.
3. Kwaliteitsimpuls: In het hotelbeleid van Stadsdeel Centrum is Soho House genoemd als specifiek voorbeeld van een functie die Amsterdam wil aantrekken en daarmee een uitzondering op het hotelbeleid vormt. Het gebruik als club/hotel van het gebouw ten opzichte van de vorige gebruiker betekent een verbetering van de sociale veiligheid en veiligheid, niet alleen door de in- en uitloop van leden en hotelgasten, maar ook door de inspanning van de club zelf. Soho House is toonaangevend en geniet internationaal aanzien. Het intern renoveren van het pand en openstellen van de begane grond voor het publiek draagt bij aan een kwaliteitsimpuls. Met de vestiging van Soho House zal niets veranderen aan het exterieur en de monumentaliteit van het pand. Waardevolle onderdelen van het pand zullen gerestaureerd en hersteld worden. Vanwege het hoge niveau van hetgeen Soho House aanbiedt, vanwege de mensen die naar Soho House komen, draagt het project bij aan de doelstelling om een kwaliteitsslag te maken in postcodegebied 1012.
4. Beschermen woonfunctie: er gaan geen woningen verloren aangezien het Soho House volledig op het perceel van het Bungehuis wordt gerealiseerd. Overigens wordt aan deze beleidsregel inmiddels niet meer getoetst.
5. Verkeersaantrekkende werking: in hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.
6. Parcellering & architectonische kwaliteit: de monumentale status van het pand wordt gerespecteerd. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd die van nadelige invloed zijn op parcellering en architectonische kwaliteit doordat wordt uitgegaan van het huidige monumentale gebouw.

Het toestaan van het gebruik als horeca 3 en 4 (restaurant, bar)
Binnen het pand worden op de begane grond een zelfstandige bar en restaurant gevestigd. Deze horecavoorzieningen hebben een belangrijke bijdrage aan de herontwikkeling van het Bungehuis. Daarnaast leveren deze voorzieningen een kwaliteitsimpuls op voor de Spuisstraat en Singel. Horeca heeft namelijk een publieksaantrekkende functie. Het restaurant is publiek toegankelijk, deze functie past (zijnde zelfstandige horeca) binnen de kaders van de Uitvoeringsnotitie Horeca 2014.

Het toestaan van het vestigen van voorzieningen > 1.000 m2
Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag conform de regels van het bestemmingsplan niet meer dan 1.000 m^2 bedragen. In onderhavig plan is sprake van een totaal oppervlak aan voorzieningen van ca. 2.500 m^2, waarvan de gym & fitnessruimte inclusief zwembad meer dan 1.000 m2 inneemt. De veelheid aan

voorzieningen (ook in oppervlak) heeft te maken met het bijzonder karakter van de SoHo House, waarbij diverse activiteiten onder één dak worden aangeboden (bioscoop, gym & fitness, club-area, zwembad). De voorzieningen zullen het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantasten, ook zal geen sprake zijn van overmatige verkeersaantrekkende werking. De onderbouwing hiervoor wordt in de navolgende paragrafen en met name in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten gegeven.

Ruimtelijke afwijkingen – dakterras, zwembad en kleedruimten

Bestemmingsplan

Het Bungehuis heeft de bestemming 'Gemengd 2'. Het dakterras, zwembad en de vergrote dakopbouw ten behoeve van de kleedkamers zijn voorzieningen die onderdeel uitmaakt van het concept Soho House. Er is dan ook alleen sprake van een ruimtelijke afwijking van het dakterras, zwembad en kleedruimten. Dit is relevant in verband met de status van Rijksmonument.

Ruimtelijke inpasbaarheid

Het Bungehuis is relatief hoog, volgens de hoogtekaart (bijlage bij de Toelichting) 27 meter hoog. De westzijde van het pand is gelegen aan het Singel, de noordzijde aan de Paleisstraat en de oostzijde, waar zich ook de ingang bevindt, is gelegen aan de Spuistraat. Aan de zuidkant grenst het Bungehuis aan twee panden met de bestemming 'Gemengd - 1'. Die panden hebben volgens de hoogtekaart een bouwhoogte van 21,5 en 18,5 meter respectievelijk aan het Singel en de Spuistraat. De ontwikkeling voorziet in een dakterras dat voor het grootste deel aan de oostkant (Spuistraat) en de noordkant (Paleisstraat) van het dak is gesitueerd. Een deel van het dakterras is gesitueerd aan de zijde van het Singel. Op dat gedeelte is ook het zwembad gesitueerd. Daarnaast wordt tegen de bestaande dakopbouw aan een nieuwe dakopbouw gerealiseerd ten behoeve van in te richten kleedruimten.

Ruimtelijke kwaliteit

Het beoogde dakterras, het zwembad en de kleedruimten worden omringd door een bestaande borstwering van behoorlijke hoogte (ruim 1,80 meter). De borstweringen worden met het voorgestelde dakterras niet gewijzigd. Ook het gevelaanzicht van het Bungehuis blijft door het plan ongewijzigd. Het dakterras, het zwembad en de kleedruimten zijn enkel zichtbaar vanaf het dakterras zelf. Er verandert niets in het aanzicht van het gebouw. Het dak 'sec' wijzigt dus wel, maar vanuit omliggende gebouwen is er geen zicht op het dak. Het dakterras, zwembad en kleedruimten maken geen inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit.

Beoordeling commissie Welstand en Monumenten

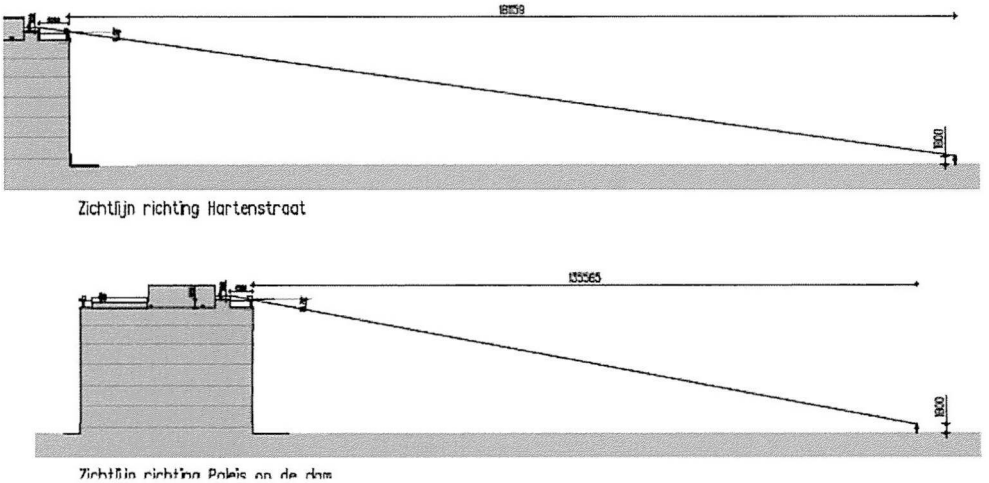
Vanwege de monumentenstatus heeft de gemeentelijke commissie voor Welstand en Monumenten het plan beoordeeld. Met het plan dat voorligt wordt er voor gezorgd dat de zichtbaarheid van de tuin en het zwembad met kleedruimten vanuit de openbare ruimte wordt weggenomen. Met betrekking tot de vergrote dakopbouw wordt aangegeven dat de inrichting van dit hogere volume beperkt dient te worden tot een looppad met terugliggend dakwerk. Uit figuur 7 blijkt dat vanaf de omringende straten er geen zicht is op het dakterras en zwembad. De commissie Welstand en Monumenten is tot dezelfde conclusie gekomen. De monumentenstatus van het pand als geheel wordt volgens de commissie niet geschaad.

Hinder en privacy omwonenden

Het dakterras, zwembad en kleedruimten wordt aan alle kanten afgeschermd door de reeds bestaande borstwering. Noch van de straatzijde(n), noch vanuit de belendende panden en de panden aan de overkant in de Paleisstraat is er zicht op het dakterras,

zwembad en kleedruimten. Door het hoogteverschil tussen het Bungehuis en de belendende panden en de panden aan de overkant van de Paleisstraat is het wel zo dat er méér zicht komt op/in de omringende woningen (vanuit het dakterras) dan in de bestaande situatie het geval is. Daarbij wordt opgemerkt dat dit beperkt zal zijn omdat de plek waar mensen op het dakterras kunnen staan enkele meters van de straat terugligt. Dit bemoeilijkt het zicht over de borstwering. De afstanden van het dakterras tot aan omliggende woningen bedraagt rond de 20 meter of meer. In het stedelijk gebied, in het centrum van een grote stad, biedt deze afstand voldoende waarborg het beperken van hinder en het behoud van privacy van omwonenden.

Aan de zuidzijde van het pand grenzen woningen direct aan het Bungehuis. Omdat er sprake is van een hoge borstwering en een hoge ligging van het dakterras, zwembad en kleedruimten is het niet waarschijnlijk dat omwonenden enige andere vorm van (geluid)hinder zullen ondervinden van het gebruik van het dakterras, zwembad en kleedruimten. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 7. Zicht op dakterras, zwembad en kleedruimten vanaf de straat

4. Omgevingsaspecten

4.1 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). 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."

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:
1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De Ladder heeft betrekking op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een recente uitspraak van de Raad van State (21 januari 2015, zaaknummer 201310555/1/A1) wijst uit dat bij wijziging van gebruik c.q. een ruimtelijke ontwikkeling in een bestaand pand, zonder dat er een nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, er geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De ontwikkeling van het Soho House in het Bungehuis vraagt niet om extra ruimtebeslag. Immers de functies worden voor het overgrote deel binnen de bestaande muren ontwikkeld. Het dakterras, zwembad en kleedruimten leggen geen extra beslag op de fysieke ruimte in de omgeving. De voorgenomen functiewijziging is dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het kader van zorgvuldigheid wordt er wel een toets aan de behoefte gedaan. Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt een opgave van circa 9.000 hotelkamers in Amsterdam (voor 2015). Dit is een onderdeel van de regionale behoefte aan 15.000 hotelkamers. Uit de regionale hotelstrategie blijkt dat de komende jaren de toename aan hotels doorzet. Voor een groot deel van de marktruimte is planologische ruimte beschikbaar. Uit de regionale hotelmonitor blijkt dat de markruimte voorziet in 4.500 kamers (2015 – 2020) en de verwachte realisatie op basis van initiatieven 3.400 kamers bedraagt. Er kan dan ook gesteld worden dat er in regionaal perspectief voldoende marktruimte is.

Naast het feit dat er marktruimte is, past het initiatief binnen de gestelde sectorale beleidskaders. Dit wordt in hoofdstuk 2 uitgebreid beschreven. Een hotel in het

Bungehuis wordt niet alleen als zodanig genoemd, het concept Soho House draagt ook nog bij aan het beleid van het stadsdeel om alleen unieke hotelconcepten toe te laten. In de projectomschrijving wordt ingegaan op het concept Soho House. Een dergelijke voorziening, waar creatieven elkaar kunnen ontmoeten, met elkaar ontspannen, netwerken is een uniek concept dat ook nog een maatschappelijke, culturele en economische bijdrage heeft voor de stad Amsterdam.

Trede 2 en 3 vormen sowieso geen belemmering: immers de ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is trede 3 niet aan de orde.

4.2 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt ingegaan op effecten die de herontwikkeling heeft op de aspecten parkeren en verkeersgeneratie. In bijlage 1 is de achterliggende rapportage met de berekeningstabellen opgenomen.

Huidige verkeerskundige situatie
Het Bungehuis ligt aan de Spuistraat in het centrum van Amsterdam. Het projectgebied is uitstekend per openbaar vervoer bereikbaar. Zo liggen de tramhaltes Dam/Paleisstraat en Dam/Raadhuisstraat op slechts 100 meter afstand. Het NS-station Amsterdam – Centraal, waar veel treinen (waaronder van en naar Schiphol) en bussen/trams halteren ligt op slechts 10 minuten reisafstand.

Per auto is de locatie minder goed en snel te bereiken; zo is er éénrichtingsverkeer ingesteld op de drie toegangswegen Spuistraat, Singel en Paleisstraat. Er kan in de directe omgeving op straat (betaald) geparkeerd worden. Zo liggen er langsparkeerplaatsen op de Paleisstraat en Spuistraat, en langs het Singel kan gestoken geparkeerd worden. Verder zijn er in de Paleisstraat 2 gehandicapten- parkeerplaatsen aanwezig. Er zijn verschillende openbare parkeergarages op loopafstand van het projectgebied gelegen: de Bijenkorf-parkeergarage en de garage Nieuwezijds Kolk. Het laden en lossen vindt, zoals bij de meeste bestemmingen in de binnenstad, plaats via de openbare weg, maar er is ook direct grenzend aan de locatie, aan de Paleisstraat, een laad- en losplaats aanwezig. Op deze manier wordt de doorstroming op de doorgaande route(s) zo min mogelijk onderbroken.

Huidige parkeersituatie openbaar gebied
Om de huidige parkeersituatie te inventariseren heeft op woensdag 1 april 2015 een schouw naar de parkeersituatie plaatsgevonden. Uit deze schouw blijkt dat er in de directe omgeving van het Bungehuis een grote parkeerdruk geldt. Met name in de Paleisstraat en aan de Spuistraat waren alle parkeerplaatsen bezet. Alleen op het Singel waren enkele parkeerplekken vrij.

Uit de tabel in de rapportage (zie bijlage 1) blijkt dat de huidige bruto-parkeerbehoefte van het Bungehuis 58 parkeerplaatsen bedraagt[1], berekend op basis van het huidige programma. Bij deze berekening is uitgegaan van een zogenaamde reductiefactor, er is immers een onlosmakelijke relatie tussen de kantoren/werkgroepruimtes. 50% Van de bezoekers/werknemers van de UvA maken ook gebruik van de collegezalen.

[1] Gebaseerd op gegevens van het CROW (kenniscentrum op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer)

Huidige verkeersgeneratie
Het huidige gebruik van het Bungehuis genereert verkeersbewegingen die via de bestaande wegen wordt afgewikkeld. Het Bungehuis wordt thans gebruikt door de Universiteit van Amsterdam (UvA), in het gebouw zijn minimaal 11 collegezalen (soms gelijktijdig) in gebruik. Ook is kantoorruimte aanwezig welke gebruikt wordt voor onderwijsdoeleinden. Om tot een reële inschatting te komen van de huidige verkeersgeneratie, is een vereenvoudigde beschouwing van het gebouw bepaald. Veel van de ruimte in het Bungehuis betreft immers verkeersruimte of ruimte ten behoeve van opslag of voor toiletgroepen. Het oppervlak van de 11 collegezalen inclusief de separate kantoorruimten / werkgroepruimtes is vastgesteld op 6.463 m^2. Om dubbeltellingen te voorkomen, wordt er van uitgegaan dat 50% van de collegezaal-bezoekers (docenten en studenten) óók de kantoorruimte / werkgroepruimtes gebruiken. Met deze parameters is de verkeersgeneratie bepaald. Uit tabel 1 (zie bijlage 1) blijkt daarmee dat de huidige verkeersgeneratie 171 gemotoriseerd ritten per weekdag bedraagt[2].

Toekomstige situatie
Bruto parkeerbehoefte
De herontwikkeling van het Bungehuis leidt tot een parkeerbehoefte die afgewikkeld dient te worden op de bestaande parkeercapaciteit. Er is namelijk geen parkeercapaciteit op eigen terrein aanwezig. Op basis van het herbouwprogramma is een parkeerbehoefterekening gemaakt. De berekening is gespecificeerd terug te vinden in bijlage 1. Hieruit blijkt dat de bruto parkeerbehoefte 125 parkeerplaatsen bedraagt. Het afwikkelen van deze bruto parkeerbehoefte op eigen terrein is niet realistisch, immers het eigen terrein is volledig bebouwd. Het Amsterdamse parkeerbeleid kent daartoe enkele afwijkingsmogelijkheden.

Afwijkingsmogelijkheden
Indien op basis van het te ontwikkelen richtprogramma blijkt dat de bruto parkeerbehoefte hoger is dan de beschikbare parkeercapaciteit, kan (mits onderbouwd) volgens het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam worden afgeweken van de geldende parkeernormen. Daartoe dienen de volgende criteria te worden beschouwd:

A. Kwaliteit en kwantiteit van openbaar vervoer;
B. Mobiliteitsmanagement;
C. Dubbelgebruik parkeerplaatsen;
D. Vestiging bestuurlijk wenselijk functie.

A. *Kwaliteit en kwantiteit van openbaar vervoer;*
Binnen 500 meter van de te herontwikkelen locatie is hoogwaardig openbaar vervoer voorhanden in de vorm van het nieuwe metrostation (Rokin). Vanaf dit metrostation zijn nagenoeg alle andere metrostations in Amsterdam (in)direct bereikbaar. Metro's rijden van 06:00 uur 's ochtends tot 00:30 uur 's nachts met een frequentie van 4 tot 8 keer per uur per richting per lijn. Gezien de grote reikwijdte van de metrolijnen binnen Amsterdam is dit vooral voor belang voor de bezoekers en werknemers van Amsterdam. Voor bezoekers en werknemers die van buiten Amsterdam komen liggen twee belangrijke NS overstapstations op enkele minuten reisafstand van het toekomstige metrostation Rokin. Het gaat hierbij om de stations Amsterdam Centraal en Amsterdam Zuid/WTC.

[2] Het CROW heeft kentallen vastgesteld, welke gebruikt kunnen worden om aan de hand van het (huidige) programma de verkeersgeneratie te bepalen. In CROW-publicatie 317 (Kencijfers verkeersgeneratie en parkeren d.d. oktober 2012) zijn landelijke kentallen verkeersgeneratie vastgelegd.

B. *Mobiliteitsmanagement*
Ook het structureel toepassen van vervoermanagement als specifiek kenmerk van een functie kan er toe bijdragen dat de werkelijke parkeerbehoefte afwijkt van de theoretische parkeervraag. Het is goed mogelijk om voor een hotelaccommodatie toegesneden mobiliteitsbeleid te voeren. Uit referentiecijfers blijkt dat het percentage bezoekers van een hotel op circa 75% ligt van de totale aantrekkende werking. Het is lastig om hotelgasten te dwingen om niet met de auto te komen. Echter, gezien de nabijheid van Schiphol als belangrijke aanvoerroute, is het aannemelijk dat veel van de bezoekers toeristen en/of zakelijke reizigers zijn en dat deze nauwelijks gebruik maken van de auto. Uit een onderzoek naar de 'Ontwikkeling Duurzaam Toerisme Amsterdam'[3] blijkt dat in deze groep de vervoerswijze 'auto' slechts 11% bedraagt. Voor het personeel is mobiliteitsmanagement goed in te zetten. Het meeste personeel dat in de bediening en schoonmaak van hotelkamers werk, bevindt zich meestal in een jonge leeftijdscategorie, waarbij het autobezit onder deze groep vaak laag is. Tevens is de verwachting dat het aanbod van dit relatief lager geschoold personeel binnen Amsterdam gezocht kan worden. Hiermee heeft het hotel de mogelijkheid om in het aannamebeleid alleen personeel uit Amsterdam te selecteren. Deze kunnen gemakkelijk met het OV of met de fiets komen. Het Bungehuis voorziet in minimaal 100 overdekte fietsparkeerplaatsen in de kelder. Daarnaast zijn er veel openbare fiets-parkeerplaatsen rondom het Bungehuis aanwezig.

C. *Dubbelgebruik van parkeerplaatsen*
Indien sprake is van verschillende functies kan dit een extra reductie opleveren voor de parkeerbehoefte. Zo zijn de hotelkamers nooit allemaal gelijktijdig bezet. Er kan weliswaar sprake zijn van een 100% bezetting, maar er zijn altijd gasten die 's ochtends vertrekken (voor 10:00 uitchecken) en nieuwe gasten die pas na 15:00 uur kunnen inchecken. Mochten er activiteiten worden georganiseerd in één van de Soho ruimtes dan ligt de piek normaal gesproken rond het middaguur. Echter, ook hier zijn wisselmomenten aanwezig, waardoor er in de regel bijna nooit een 100% bezetting zal plaatsvinden. De gemeente Amsterdam stelt dat voor de functie hotel een aanwezigheidspercentage gehanteerd mag worden van 95%.

D. Vestiging bestuurlijk wenselijke functie
Het Soho House concept is uniek en draagt vanwege zijn uniciteit een bijdrage aan zowel het maatschappelijke, culturele als economische klimaat van Amsterdam. Gezien de ambitie die de gemeente Amsterdam heeft om kwalitatieve hoogstaande functies in de binnenstad te faciliteren, past dit initiatief zeer wel in de wens van het gemeentebestuur.

Netto parkeerbehoefte
Normaal gesproken wordt het brutovloeroppervlak (BVO) bepaald aan de hand van de te ontwikkelen functies en vermenigvuldigd met een parkeernorm. Het resultaat is dan de parkeerbehoefte. Het voorliggende bouwprogramma rechtvaardigt enige uitleg. Het primaire doel van de functie is het realiseren van een hotel, met daaraan gekoppeld diverse andere functies waaronder een shop. Verder zijn in het hotel ook ruimtes opgenomen waar naast normale restaurantfuncties deze ruimtes ook worden gebruikt voor ontbijt en diners. Weliswaar is de horeca op de begane grond openbaar toegankelijk, veel van de hotelbezoekers zullen de restaurants en bars bezoeken. Om te voorkomen dat een verkeerde inschatting gedaan wordt voor de parkeerbalans is het van belang te vermelden wat de gebruikers zijn van de horeca functies. Deze ruimtes worden

[3] Ontwikkeling Duurzaam Toerisme Amsterdam, PriceWaterHouse Coopers

enerzijds gebruikt door de hotelgasten die in het hotel verblijven. Dat wil zeggen, voor deze bezoekers is de parkeerbehoefte al toegekend. Anderzijds kunnen de ruimten ook gebruikt worden door de leden om te (net)werken, socializen of presentaties te houden. De parkeerbehoefte voor bezoekers aan deze functies zijn ook al toegekend. Omwille van voorkoming van dubbeltelling, zijn de horecafuncties, bibliotheek en filmzaal voor 50% meegeteld in de parkeerbehoefte berekening. Immers, deze functies zijn onlosmakelijk verbonden met het hotel. De netto-parkeerbehoefte bedraagt daarmee 66 parkeerplaatsen.

Nieuwe verkeersgeneratie
Na de herontwikkeling genereert het Bungehuis andere verkeersbewegingen dan in de huidige situatie vanwege het feit dat de functionele invulling dan is gewijzigd. Voor de meeste functies heeft het CROW kentallen vastgesteld, welke gebruikt kunnen worden om de verkeersgeneratie voor het nieuw programma te bepalen. In CROW-publicatie 317 (Kencijfers verkeersgeneratie en parkeren d.d. oktober 2012) zijn landelijke kentallen verkeersgeneratie vastgelegd. In de verkeersrapportage is hiermee gerekend; kortheidshalve verwijzen we naar de opgenomen verkeersrapportage inclusief de gedetailleerde berekening van de verkeersgeneratie[4]. De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie bedraagt gemiddeld 182 ritten gemotoriseerd verkeer per weekdag. Het verkeer wordt via de bestaande wegen afgewikkeld.

Laden en lossen
Laden en Lossen vindt zoals bij de meeste bestemming in de binnenstad plaats via de openbare weg. Er is direct grenzend aan de locatie, op de Paleisstraat, een speciale laad- en losplaats ingericht. Op deze wijze wordt de doorstroming op de doorgaande route zo min mogelijk onderbroken. Voor het laden en lossen wordt gebruik gemaakt van transportbusjes en kleine vrachtwagens. Er dient rekening gehouden te worden met de volgende bevoorradingen/ritten per functie:

Horeca:	20 mvtbewegingen / etmaal
Hotel:	8 mvtbewegingen / etmaal
Zwembad:	2 mvtbewegingen / etmaal

Fietsparkeren
Voor het fietsparkeren is een grote fietsenkelder beschikbaar met een capaciteit van 118 fietsen. In de openbare ruimte zijn daarnaast enkele (officiële) ingerichte fietsplekken voorhanden.

Conclusie
Een nieuw hotel (met ondersteunende functies in besloten ruimten voor leden van Soho House) op de voorziene locatie aan de Spuistraat 210 kan zonder grote verkeerskundige problemen worden ingepast. Er is weliswaar een lichte stijging van de parkeerbehoefte, de grootste reductiefactor vormt de uitstekende ligging ten opzichte van toekomstig metrohalte Rokin en diverse bestaande tram- en busverbindingen vanaf Centraal Station Amsterdam. Enerzijds is dit uitermate geschikt voor het personeel binnen Amsterdam, anderzijds kunnen bezoekers via slechts één overstap belangrijke NS-overstapstations bereiken en is daarmee zeer goed aangesloten het landelijke spoorwegennet. Hierdoor zullen met name de buitenlandse en/of zakelijke reizigers vanaf Schiphol eerder per openbaar vervoer en/of taxi het hotel bezoeken. Omliggende parkeergarages zoals De Bijenkorf (P1), De Kolk (P2), Centraal (P3) of Geelvinick (P12) zorgen voor voldoende

[4] Voor de meeste functies heeft het CROW kentallen vastgesteld, welke gebruikt kunnen worden om de verkeersgeneratie voor het nieuw programma te bepalen. In CROW-publicatie 317 (Kencijfers verkeersgeneratie en parkeren d.d. oktober 2012) zijn landelijke kentallen verkeersgeneratie vastgelegd.

bufferopvang om incidentele pieken in parkeerbehoefte op te vangen. De verkeergeneratie zal licht toenemen. Eveneens zal sprake zijn van een lichte toename van het aantal expeditiebewegingen. Gezien de beperkte schaal hiervan, zorgt dit niet voor onacceptabele verkeerssituaties. De mogelijkheden voor fietsparkeren zijn in voldoende mate aanwezig.

4.3 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 m2 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 het Soho House. Immers, de genoemde gevallen hebben een verkeersaantrekkende werking die, gezien de omvang van de gevallen, vele malen groter is dan die van het Soho House. Redelijkerwijs kan dan ook worden gesteld dat het Soho House een project is dat in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorliggende functiewijziging

4.4 Geluid

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld, indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling.

Akoestiek in relatie tot de ontwikkeling
De functies die binnen het Bungehuis worden mogelijk gemaakt zijn geen geluidsgevoelige bestemming als bedoeld in de Wet geluidhinder. In dat kader hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Goed woon- en leefklimaat (akoestiek inrichtingen)
In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect 'Bedrijven en milieuzonering'. Daar gaat het onder andere om de scheiding tussen milieugevoelige inrichtingen en woningen. Op basis van deze publicatie kan worden vastgesteld dat de voorgenomen herontwikkeling geen belemmering vormt. Dit geldt ook voor het aspect geluid (een van de criteria bij het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering'). De initiatiefnemer heeft een quickscan inrichtingen laten uitvoeren. Ook dat onderzoek wordt besproken in paragraaf 4.8. Er kan worden vastgesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de functiewijziging.

Conclusie
Vanuit het aspect akoestiek inrichtingen zijn er geen belemmeringen.

4.5 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 2 april 2015) wordt vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of

buisleidingen in of in de nabijheid van het Bungehuis zijn. Op grond daarvan zijn er geen belemmeringen vanuit externe veiligheid. Daarbij dient sowieso te worden opgemerkt dat het aantal personen dat gelijktijdig in het pand aanwezig zal zijn aanzienlijk geringer in omvang is dan de huidige 1200 personen op een gemiddelde werkdag (ca. 200 universiteitspersoneel en ca. 1000 studenten).

Conclusie en verantwoording groepsrisico
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

4.6 Bodem

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.

Bodem in relatie tot de ontwikkeling
Ten aanzien van de ontwikkeling kan worden vastgesteld dat de functiewijziging plaatsvindt binnen de bestemming 'Gemengd – 2'. Binnen deze bestemming kan een veelvoud aan functies worden gerealiseerd die qua gebruik, vanuit bodemkwaliteit oogpunt, gelijk zijn te stellen met het beoogd gebruikt. Daarnaast vinden er geen ingrepen in de bodem plaats.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

4.7 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.

Watersysteem
- Water in de huidige situatie

Het projectgebied is volledig verhard. In het projectgebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen waterkeringen in het projectgebied gelegen. De riolering bestaat uit een niet-gescheiden stelstel.

- Water in de toekomstige situatie

Doordat alleen intern werkzaamheden plaatsvinden blijft de verharding gelijk. Het regenwater zal in de toekomstige situatie op dezelfde manier als nu worden afgevoerd. De riolering blijft een niet-gescheiden stelsel.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

4.8 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[5]'. 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
Een groot deel van de functies die binnen het Soho House worden gerealiseerd vallen onder milieucategorie 1. Hier is een richtafstand van 10 meter aan gekoppeld. In gemengde gebieden kan deze richtafstand met een stap naar beneden worden gesteld, dit betekent in feite dat deze dus 0 meter is. Deze functies hebben op grond van bedrijven en milieuzonering geen nadelige invloed op het woon- en leefklimaat.

Een zwembad valt in categorie 4.1, hier hoort een richtafstand van 100 meter bij in gemengd gebied. Het zwembad dat als onderdeel van het Soho House wordt gerealiseerd is geen openbaar zwembad in de reguliere betekenis: immers, het is slechts toegankelijk voor de Soho House leden (en gasten van het hotel). Daarnaast is het een kleinschalig zwembad wat, mede gezien het besloten karakter van het Soho House, geen grote aantallen bezoekers zal trekken. Daarnaast wordt er ook niet voorzien in glijbanen of andere speelvoorzieningen. In feite is het zwembad ondergeschikt aan de hotelfunctie

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

en dus geen hoofdfunctie. Op grond daarvan kan gesteld worden dat het zwembad van het Soho House niet onder categorie 4.1 kan worden geschaard, maar eerder net als een hotel of bar onder categorie 1. Verder is de Spuistraat een uniek gebied, waar het woon- en leefklimaat in zekere mate wordt bepaald door hotels, cafés en restaurants en daarmee gepaarde passanten die ook tot laat in de avond en nacht gebruik maken van het gebied. Hierdoor is er relatief meer rumoer dan in een regulier gemengd gebied. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het zwembad geen belemmering vormt.

Dezelfde redenatie als bij het zwembad geldt voor de functie filmzaal. Een bioscoop heeft een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 2) en in gemengd gebied 10 meter. De filmzaal heeft geen publiek karakter als bijvoorbeeld Pathé de Munt. Daarnaast is de filmzaal in noordelijke deel van het pand gelegen waardoor deze zover mogelijk van omringende woningen ligt. Op grond wordt gemotiveerd dat de filmzaal geen belemmering vormt.

Quickscan geluid dakterras
In een quickscan (zie bijlage) worden de mogelijkheden van het gebruik van het dakterras met zwembad en bar onderzocht in relatie tot de grenswaarden die gesteld worden aan de geluiduitstraling naar de woon)omgeving. Het geluid dat van het terras, bar en zwembad afkomt wordt enigszins afgeschermd door een balustrade van circa 1,2 meter.

De resultaten van de quickscan laten zien dat de optredende geluidniveaus in de omgeving (zowel langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als maximale geluidniveaus) vanwege de beoogde activiteiten op het dak van het Soho House voldoen aan de geluidgrenswaarden conform het Activiteitenbesluit.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

4.9 Archeologie

In deze paragraaf wordt ingegaan op sw 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.

Archeologie in relatie tot de ontwikkeling
Volgens het vigerend bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Wanneer er werkzaamheden worden uitgevoerd die de grond roeren en die groter zijn dan 50 m^2 en 0,5 m diep gaan, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Omdat er ten behoeve van de functiewijziging geen bouwwerkzaamheden worden verricht die de grond roeren, vormt archeologie geen belemmering.

Conclusie
Archeologie vormt geen belemmering. Er hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.10 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.

De initiatiefnemer heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In het navolgende de samenvatting en conclusie.

Aan de hand van een literatuurstudie en een veldbezoek is in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna er (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn. Daarbij is gezien de karakteristieken en de ligging van het pand extra rekening gehouden met urbane soorten als vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en muurplanten.

Soortenbescherming
Uit de visuele inspectie van de panden kwam naar voren dat er geen spouwmuren, spouwvoegen en of kieren zijn die kunnen dienen als verblijfplaats of toegang tot een verblijfplaats voor vleermuizen. Hierbij is ook expliciet gelet op de onderzijde van de vensterbanken en de luchtroosters onder de ramen. Er kan redelijkerwijs worden aangenomen dat er geen vaste- rust of verblijfplaats van vleermuizen aanwezig is in het Bungehuis.

Op het dak en rondom het pand zijn geen huismussen of geschikte schuilmogelijkheid voor huismussen waargenomen. Het onderzoeksgebied voldoet niet aan de habitateisen van de huismus. Er kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat deze soort aanwezig is.

Uit een inventarisatie van de gemeente Amsterdam kwam geen aanwezigheid van nesten van gierzwaluwen naar voren. Ook tijdens de veld inventarisatie zijn er geen (potentiële) nestgelegenheden van gierzwaluwen aangetroffen. Het Bungehuis ontbeert geschikte nestplaatsen, zoals hijsbalken, gootbekistingen of boeiboorden. Het Bungehuis is redelijkerwijs niet geschikt voor gierzwaluwen.

Op het dak zijn op een ventilatierooster mestsporen aangetroffen. Het is uitgesloten dat deze mestsporen afkomstig zijn van de huismus of gierzwaluw. Mogelijk biedt het ventilatierooster nestgelegenheid aan een categorie 5 soort, zoals de spreeuw, maar dit is onwaarschijnlijk. Nader onderzoek is uitgevoerd om uit te sluiten (zie hierna) dat deze voorziening als mogelijke vaste rust- of verblijfplaats gebruikt wordt, met name voor gierzwaluwen. Wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vinden wordt er redelijkerwijs geen overtreding van de flora- en faunawet verwacht.

Uit gegevens van de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna) blijkt dat in de directe omgeving van het Bungehuis een aantal beschermde vaatplanten zijn aangetroffen.

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde wintergroene vaatplanten op of rondom het Bungehuis gevonden. Voor de eenjarige beschermde vaatplanten wordt redelijkerwijs geen geschikt habitat verwacht. Op het dak en rondom het pand is de bodem strak betegeld. Er is geen ruimte voor deze soorten om tussen de tegels te groeien. De ruimtelijke ingrepen hebben redelijkerwijs geen negatieve invloed op de beschermde vaatplanten.

Gebiedsbescherming
Het projectgebied ligt niet binnen, of binnen de invloedsfeer van, de Ecologische hoofdstructuur. Daarmee is er geen bezwaar vanuit de wet ruimtelijke ordening (aspect EHS) op de geplande ingrepen. Het projectgebied ligt niet binnen de invloedsfeer van een Natura-2000 gebied. Daarmee is er geen bezwaar vanuit de natuurbeschermingswet 1998 op de geplande ingrepen.

Zorgplicht
Voor alle flora en fauna geldt de zorgplicht, ongeacht hun zeldzaamheid of beschermingsstatus. Van de initiatiefnemer wordt verwacht zorgvuldig om te gaan met alle flora en fauna. In het geval er twijfel bestaat of er dieren worden aangetroffen en/of verwond tijdens de ruimtelijke ingrepen dient er contact te worden opgenomen met een ecoloog.

Aanvullend onderzoek Gierzwaluw
Omdat uit de ecologische quickscan naar voren is gekomen dat het Bungehuis mogelijk geschikt is voor gierzwaluwen is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek maakt deel uit van bijlage 2 (quickscan flora en fauna). In het navolgende een korte samenvatting.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een bureauonderzoek en drie veldbezoeken conform de soortenstandaard gierzwaluw (Rijksdienst Ondernemend Nederland, 2015). Er zijn tijdens de drie inventarisaties volgens de 'soortenstandaard gierzwaluw' geen nesten van gierzwaluwen aangetroffen. Ook de kaart van gemeente Amsterdam met daarop de nesten geeft geen aanwezigheid van gierzwaluwen aan bij het pand Bungehuis aan de Spuistraat 210.

Conclusie
Indien er buiten het broedseizoen wordt gewerkt is er geen overtreding van de flora- en faunawet te verwachten. De functieverandering en de met de ontwikkeling gepaard gaande veranderingen aan het pand hebben geen gevolgen voor flora en fauna. Vanuit de flora- en faunawet zijn er geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen. Wel blijft de zorgplicht van kracht. Indien er algemene soorten worden aangetroffen dan vraagt de zorgplicht van de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingrepen met respect met deze dieren om te gaan.

4.11 Duurzaamheid

Bij duurzaamheid en specifiek bouwen geldt als uitgangspunt dat bouwmaterialen, voorziening en installaties energiebesparend en milieuvriendelijk zijn. Er zal gestreefd moeten worden naar een productie van afval en C02 en een besparing van energie en watergebruik. Mogelijkheden hiertoe zijn warmteterugwinning en het gebruik van regenwater. In dit kader is de ontwikkeling van de groene daktuin een passend initiatief.

De uitdagingen voor het centrumgebied zijn het vinden van een balans in het verschillende gebruik, het waarborgen van de diversiteit aan groene ruimten, het spreiden van de druk en vooral het klimaatbestendig maken. De gebruiksmogelijkheden van het groen moet worden vergroot ten behoeve van alle gebruikers. Het beheer van het groen moet aansluiten bij het intensieve gebruik en de recente investeringen die zijn gedaan in het vergroten van de gebruiks- en belevingswaarde. Ruimte voor aanleg van nieuw groen is beperkt en vraagt daarom om een creatieve aanpak. Mogelijkheden liggen met name in kleine groenelementen zoals geveltuinen, verticale tuinen, kleine plantsoentjes, groene boomspiegels en (liefst openbare) daktuinen (Groene Agenda 2015-2018, 2015). Met deze voornemens wordt aansluiting gezocht met de Agenda Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam.

In het project Bungehuis wordt met name door de realisatie van de groene daktuin een passende bijdrage geleverd aan de doelstellingen zoals geformuleerd in respectievelijk de Groene Agenda 2015-2018 alsmede de Agenda Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam. In bijlage 4 is een duurzaamheidsnotitie opgenomen. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op de wijze waarop het aspect duurzaamheid haar weg vindt in het Soho House.

De volgende 8 punten worden daar toegelicht.
1. Een groen dak met zwembad.
2. Warmte Koude Opslag installatie.
3. Warmteterugwinning klimaatinstallatie.
4. Extra isolerende maatregelen (in dak en gevel).
5. Energiezuinige verlichting.
6. Hergebruik gebouwstructuur en materialen.
7. PEFC / FSC houttoepassingen.
8. Zonnepanelen.

Met betrekking tot de zonnepanelen wordt nog opgemerkt dat de plaatsing daarvan alleen vergunningsvrij is (bijlage II Besluit omgevingsrecht artikel 2 onder 6) in het geval deze niet op een monument wordt geplaatst. Nu de zonnepanelen wel op een monument worden geplaatst dient hiervoor een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

4.12 M.E.R.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling
Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De voorliggende ontwikkeling valt niet onder de lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is'.

Drempelwaarden Lijst D
Voorliggende ontwikkeling wordt genoemd in de Drempelwaarden Lijst D onder 11.2. Het gaat om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De voorgenomen functiewijziging ligt ver beneden de drempelwaarde zoals genoemd onder het Besluit m.e.r.. Immers, er is sprake van een functiewijziging van een gebouw met een oppervlakte van circa 8.800 m^2. Daarnaast vindt de functiewijziging plaats in een gebouw waar al een stedelijke functie aanwezig is en op grond van het vigerend bestemmingsplan een veelvoud aan stedelijke functies mogelijk zijn.

Gevoelig gebied
In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grond-waterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied.

Het pand ligt in het historische centrum van Amsterdam, in de kernzone van het Unesco erfgoedgebied. Verder is het pand een Rijksmonument. Beide aspecten worden door de ontwikkelende partij in acht genomen. Er vinden geen uiterlijke aanpassingen plaats, behouden de verbouwing van het dak (ten behoeve van het zwembad, kleedruimte en bar). De resultaten van de verbouwing zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de straat, hierdoor blijft het straatbeeld intact en wordt het erfgoed niet aangetast. Voor de werkzaamheden aan het Rijksmonument wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.

Milieugevolgen
In de vorige paragrafen zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Er spelen geen andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied. Van cumulatie met enige ander ontwikkeling zal dan ook geen sprake zijn.

Conclusie
Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatieavond
Om de omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over het voornemen van het vestigen van een SoHo House in het Bungehuis, heeft de initiatiefnemer op 10 februari 2015 een informatieavond georganiseerd. Op deze avond zijn de belangstellenden en belanghebbenden op de hoogte gesteld van het plan en hebben ze een toelichting gekregen op het concept SoHo House en de planning.

De avond werd voorgezeten door Els Iping. Aanwezig namens de ontwikkelende partij waren Paul Geertman (Aedes Real Estate), Marcus Barwell (Soho house) en Ray Kentie (Kentie + Partners). De strekking van de vragen en opmerkingen was over het algemeen informatief; er werd door de ontwikkelende partij aangegeven dat de ontwikkeling geheel past binnen de beleidskaders van de gemeente Amsterdam. Over het zwembad en het dakterras waren er geen noemenswaardige vragen en opmerkingen. De ontwikkeling werd algemeen gezien als een aanwinst voor de stad.

5.2 Economisch uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene maatregel van Bestuur (in dit kader het Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro zijn de bouwplannen gedefinieerd. Voorliggende ontwikkeling valt niet onder een van de genoemde bouwplannen. Kostenverhaal is dan ook niet aan de orde. De gemeentelijke leges dekken de kosten die de gemeente maakt.

Met betrekking tot planschade wordt een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Planschade wordt afgewikkeld op de initiatiefnemer.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Rapportage verkeer en parkeren

Memo : **Verkeer & Parkeren Soho club Spuistraat 210 Amsterdam**

Datum : 30 oktober 2015
Opdrachtgever :
Ter attentie van
Projectnummer : 211X07686

Opgesteld door
i.a.a. :

1.0 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het Bungehuis aan de Spuistraat 210 in Amsterdam te herontwikkelen tot een Soho house. Dit is een besloten club voor mensen die werkzaam zijn in de film, media en creatieve industrie. Gelijkgestemden uit het netwerk van de creatieve sector ontmoeten elkaar, wisselen ideeën uit, stimuleren en inspireren elkaar, werken en ontspannen. Het pand aan de Spuistraat wordt nu nog gebruikt door de UVA. Het Bungehuis zal herontwikkeld worden tot een club waar de leden mengen, werken, overleggen, vergaderen en elkaar ontmoeten. Verder wordt een gym, een filmzaal, een restaurant voor leden, hotelkamers, een bibliotheek en dakterras gerealiseerd. Ook zal ten behoeve van de gasten een Spa /Wellness worden gerealiseerd.

Er is aan BRO gevraagd om een prognose te maken wat de verkeerskundige effecten voor parkeren en de te verwachte verkeersgeneratie zal zijn. In deze memo is achtereenvolgens de huidige situatie beschreven in hoofdstuk 2, vervolgens de toekomstige verkeerssituatie in hoofdstuk 3, het onderwerp Laden en Lossen in hoofdstuk 4. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de eindconclusie.



Gebruik Bungehuis in huidige situatie

2.0 Huidige situatie

In de huidige situatie ligt het Bungehuis aan de Spuistraat in het centrum van Amsterdam. Er is in de omgeving van deze locatie betaald parkeren ingesteld. De locatie is per openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Op een loopafstand van slechts 100 meter ligt de tramhalte Dam / Paleisstraat en Dam Raadhuisstraat. De locatie ligt op slechts 10 minuten lopen van het Amsterdam CS.

Per auto is de locatie minder snel te bereiken, zo is er éénrichtingsverkeer ingesteld op de drie toegangswegen Spuistraat en Singel en Paleisstraat. Er kan in de directe omgeving op straat (betaald) geparkeerd worden. Zo liggen er langsparkeerplaatsen op de Paleisstraat en Spuistraat, en langs de singel kan gestoken geparkeerd worden. Verder zijn er in de Paleisstraat 2 gehandicapten parkeerplaatsen en is voorzien in een laad en losplek voor bevoorradingsverkeer.

Verder ligt het beoogde perceel volgens het Structuurplan Amsterdam, binnen het gebied 'Grootstedelijk kerngebied'.

2.1 Huidige parkeerbehoefte

Om de huidige parkeersituatie te inventariseren, heeft een schouw naar de parkeersituatie plaatsgevonden op woensdag 1 april 2015. Uit deze schouw blijkt, dat er in de directe omgeving van het Bungehuis zoals verwacht, een grote parkeerdruk geldt. Met name in de Paleisstraat en het Spui zijn alle parkeerplaatsen bezet. Alleen op de Singel zijn enkele plekken vrij.

De huidige bruto parkeerbehoefte van het Bungehuis is volgens de parkeernormen van het locatiebeleid Amsterdam en het CROW (kenniscentrum op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer) vastgesteld op 58 parkeerplaatsen op basis van het programma. Aangezien er een onlosmakelijke relatie is tussen de kantoren / werkgroepruimtes, is aangenomen, dat 50% van de bezoekers / werknemers van de UVA, ook gebruik maakt van de collegezalen. De berekening is opgenomen in bijlage 1.

Totale parkeerbehoefte huidige situatie: 58 parkeerplaatsen

2.2 Huidige verkeersgeneratie

De huidige bestemming van het Bungehuis genereert verkeersbewegingen welke via de bestaande wegen wordt afgewikkeld. Het CROW heeft kentallen vastgesteld, welke gebruikt kunnen worden om aan de hand van het (huidige) programma de verkeersgeneratie te bepalen. In CROW-publicatie 317 (Kencijfers verkeersgeneratie en parkeren d.d. oktober 2012) zijn landelijke kentallen verkeersgeneratie vastgelegd.

Het Bungehuis wordt thans gebruikt door de Universiteit van Amsterdam (UVA). In het gebouw zijn minimaal 11 collegezalen in gebruik. Ook is kantoorruimte aanwezig welke gebruikt worden voor onderijwijsdoeleinden. Veel van de ruimte in het Bungehuis is verkeersruimte of ruimte ten behoeve van opslag of toiletgroepen. Om toch tot een reële inschatting te komen van de huidige verkeersgeneratie, is een vereenvoudigde beschouwing van het gebouw vastgelegd. Naast de 11 collegezalen is de separate kantoorruimte / werkgroepruimtes vastgesteld op 6.463 m^2. Om dubbeltellingen te voorkomen, wordt er van uitgegaan, dat 50% van de collegezaal bezoekers (docenten en studenten) óók de kantoorruimte / werkgroepruimtes gebruiken.

Verkeersgeneratie huidige situatie: 171 ritten gemotoriseerd verkeer / weekdag

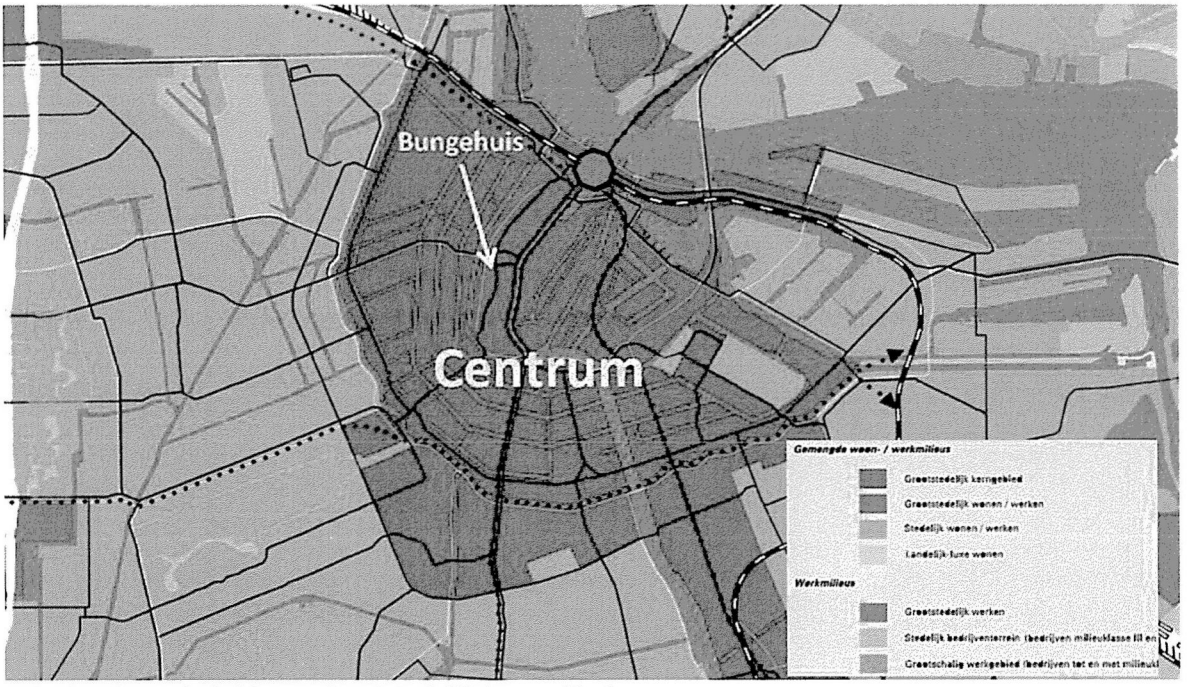
3.0 Toekomstige situatie

De herontwikkeling van het Bungehuis tot een Soho house zal zorgen voor een ander mobiliteitspatroon dan in de huidige situatie. De nieuwe functies in het gebouw zullen tot een andere parkeerbehoefte leiden en dient te worden afgewikkeld op het bestaande parkeerareaal aangezien parkeren op eigen terrein ontbreekt. Net zoals bij de bestaande parkeerbehoefte berekening is ook de nieuwe parkeerbehoefteberekening gebaseerd op een brutoparkeerbehoefte en een netto-parkeerbehoefte.

3.1 Toekomstige brutoparkeerbehoefte

De herontwikkeling van het Bungehuis leidt tot een parkeerbehoefte, die afgewikkeld dient te worden op de bestaande parkeercapaciteit. Er is geen parkeercapaciteit op eigen terrein. Op basis van het herbouwprogramma is een parkeerbehoefteberekening gemaakt. Het Bungehuis biedt 79 hotelkamers en daarnaast circa 5.200 m^2 bvo aan ondersteunende functies zoals een shop (detailhandel), horeca, wellness/gym, bibliotheek en een zwembad.

De bruto parkeerbehoefte van de herontwikkeling bedraagt 123 parkeerplaatsen



Ligging Bungehuis binnen Grootstedelijk kerngebied

De bruto parkeerbehoefte is een theoretische benadering van de werkelijke (netto)parkeerbehoefte. Gezien de schaarse ruimte in de binnenstad van Amsterdam, in combinatie met een relatief hoog parkeertarief levert de ongecorrigeerde parkeerbehoefte een overschatting van de parkeerbehoefte op. Er zijn namelijk relatief weinig parkeerplaatsen langs de openbare weg voorhanden. De bruto parkeerbehoefte is op basis van onderstaande argumentatie gecorrigeerd:

3.2 Toekomstige nettoparkeerbehoefte

Normaal gesproken wordt het bruto vloer oppervlak (BVO) bepaald aan de hand van de te ontwikkelen functies, en vermenigvuldigd met een parkeernorm. Het resultaat is dan de parkeerbehoefte. Het voorliggende bouwprogramma rechtvaardigt enige uitleg. Het primaire doel van de functie is het realiseren van een hotel, met daaraan gekoppeld diverse andere functies waaronder een shop. Verder zijn in het

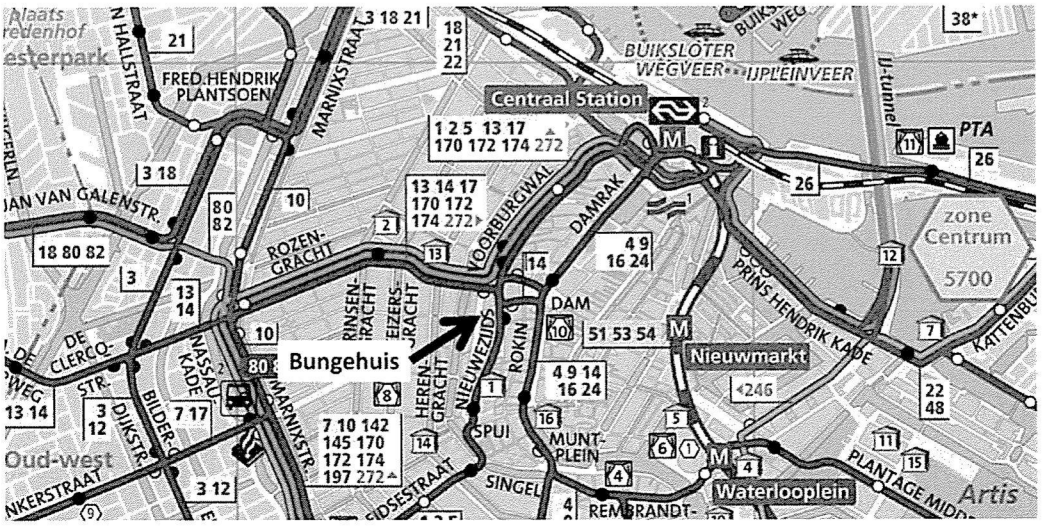
hotel ook ruimtes opgenomen waar naast normale restaurant functies, de ruimte ook wordt gebruikt voor ontbijt en diners.

Weliswaar is de horeca op de begane grond openbaar toegankelijk, veel van de hotelbezoekers zullen de restaurants en bars bezoeken. Om te voorkomen dat een verkeerde inschatting gedaan wordt voor de parkeerbalans is het van belang te vermelden wat de gebruikers zijn van de horeca functies. Deze ruimtes worden enerzijds gebruikt door de hotelgasten die in het hotel verblijven. Dat wil zeggen, voor deze bezoekers is de parkeerbehoefte al toegekend. Anderzijds kunnen de ruimten ook gebruikt worden door de leden om te (net)werken, socializen of presentaties te houden. De parkeerbehoefte voor bezoekers aan deze functies zijn ook al toegekend. Omwille van voorkoming van dubbeltelling, zijn de horecafuncties, bibliotheek, filmzaal voor 50% meegeteld in de parkeerbehoefte berekening. Immers, deze functies zijn onlosmakelijk verbonden met het hotel.
Indien op basis van het te ontwikkelen richtprogramma valt te constateren, dat de bruto parkeerbehoefte gebaseerd hoger is dan de parkeercapaciteit, dan kan volgens het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam, worden afgeweken van de geldende parkeernormen, mits onderbouwd, (bijvoorbeeld) door middel van de volgende criteria:

A. Kwaliteit en kwantiteit van openbaar vervoer;
B. Mobiliteitsmanagement;
C. Dubbelgebruik parkeerplaatsen;
D. Vestiging bestuurlijk wenselijk functie.

A. Kwaliteit en kwantiteit van openbaar vervoer;

Binnen 500 meter van de te herontwikkelen locatie is hoogwaardig openbaar vervoer voorhanden in de vorm van een nieuw metrostation (Rokin) (zie bijlage 1). Vanaf dit metrostation zijn nagenoeg alle andere metrostations (52) in Amsterdam (in)direct bereikbaar (zie bijlage 2). De metro's gaan rijden van 06:00 uur 's ochtends tot 00:30 uur 's nachts met een frequentie van 4 tot 8 keer per uur per richting per lijn. Gezien de grote reikwijdte van de metrolijnen binnen Amsterdam, is dit vooral voor belang voor de bezoekers en werknemers van Amsterdam. Maar ook voor bezoekers en werknemers die van buiten Amsterdam komen, liggen 2 belangrijke NS overstapstations op enkele minuten van metrostation Rokin. Het gaat hierbij om Amsterdam Centraal, en Amsterdam Zuid.



Ligging Bungehuis t.o.v. OV / tram verbindingen.

B. *Mobiliteitsmanagement*

Ook het structureel toepassen van vervoermanagement als specifiek kenmerk van een functie kan eraan bijdragen dat de werkelijke parkeerbehoefte afwijkt van de theoretische parkeervraag. Het is goed mogelijk om voor een hotelaccommodatie een goed mobiliteitsbeleid te voeren. Uit referentiecijfers blijk dat het percentage bezoekers van een hotel op circa 75% ligt. Het is weliswaar lastig om hotelgasten te dwingen om niet met de auto te komen. Echter, gezien de nabijheid van Schiphol als belangrijke aanvoerroute, is het aannemelijk dat veel van de bezoekers toeristen en/of zakelijke reizigers zijn. Uit een onderzoek naar de 'Ontwikkeling Duurzaam Toerisme Amsterdam'[1] blijkt dat in de deze groep, de vervoerswijze auto, slechts 11% bedraagt.

Voor het personeel is mobiliteitsmanagement nog beter mogelijk. Het meeste personeel dat in de bediening en schoonmaak van hotelkamers werk, bevindt meestal in een jonge leeftijdscategorie, waarbij het autobezit onder deze groep vaak laag is. Anderzijds is de verwachting dat het aanbod van dit relatief lager geschoold personeel prima binnen Amsterdam gezocht kan worden. Hiermee heeft het hotel de mogelijkheid om in het aannamebeleid alleen personeel uit Amsterdam te selecteren. Naast veel openbare fietsparkeerplaatsen rondom het Bungehuis, worden minimaal 100 overdekte fietsparkeerplaatsen in de kelder gerealiseerd.

C. *Dubbelgebruik van parkeerplaatsen*

De parkeerplaatsen in de omgeving kunnen 'dubbel gebruikt worden' indien sprake is van verschillende functies. Zo zijn de hotelkamers nooit allemaal gelijktijdig bezet. Er kan weliswaar sprake zijn van een 100% bezetting, maar er zijn altijd gasten die 's ochtends vertrekken (voor 10:00 uitchecken) en nieuwe gasten die pas na 15:00 uur kunnen inchecken.

Mochten er activiteiten worden georganiseerd in één van de Soho ruimtes, dan ligt de piek normaal gesproken rond het middaguur. Echter, ook hier zijn wisselmomenten aanwezig, waardoor er in de regel bijna nooit een 100% kan plaatsvinden. De gemeente Amsterdam stelt dat voor de functie hotel een aanwezigheidspercentage gehanteerd mag worden van 95%.

D. Vestiging bestuurlijk wenselijke functie

Het Soho House concept is uniek en draagt vanwege zijn uniciteit een bijdrage aan zowel het maatschappelijke, als culturele als economische klimaat van Amsterdam. Gezien de ambitie die de gemeente Amsterdam heeft om kwalitatieve hoogstaande functies in de binnenstad te faciliteren, past dit initiatief zeer wel in de wens van het gemeentebestuur.

Op basis van de bovenstaande argumentatie zijn de parkeernormen gecorrigeerd. Naast het dubbelgebruik van hotelgasten aan de andere functies binnen het Soho house geldt er ook een bezettingsgraadpercentage (80%[2] van de hotelkamers zijn maximaal gevuld) en aanwezigheidspercentage (maximaal 95% van de geboekte hotelkamers is binnen het gebouw en 85% van het restaurant). Deze percentages drukken in feite ook de daadwerkelijke parkeerbehoefte uit. Uiteindelijk is de brutoparkeerbehoefte van 123 gecorrigeerd tot 66 parkeerplaatsen.

De netto parkeerbehoefte van de herontwikkeling bedraagt 66 parkeerplaatsen

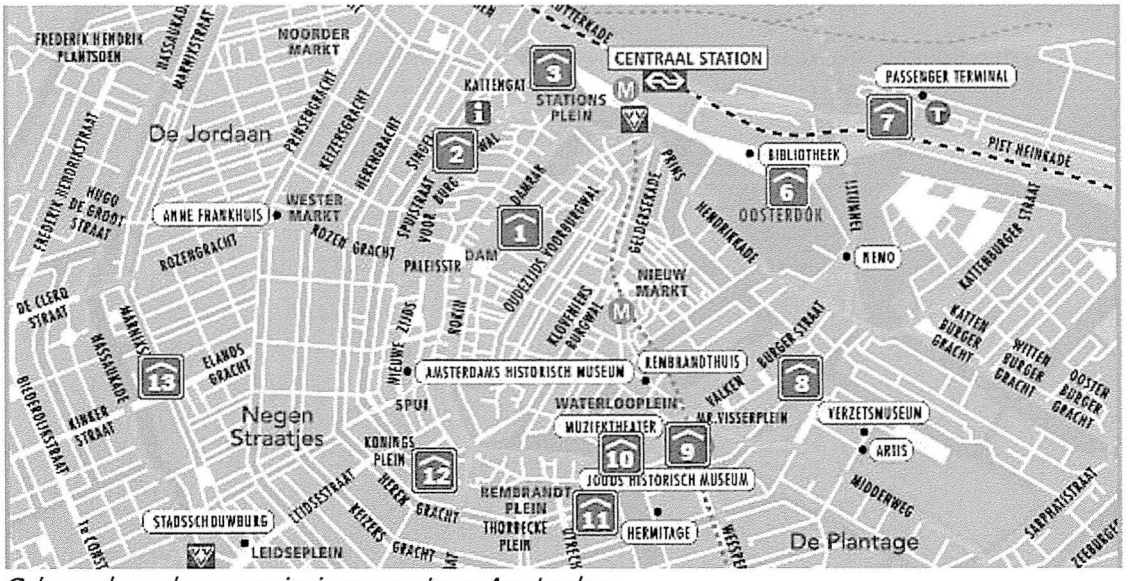
[1] Ontwikkeling Duurzaam Toerisme Amsterdam, PriceWaterHouse Coopers
[2] Maximale gemiddelde bezettingsgraad hotels Amsterdam, KPMG juni 2012



Veel buitenlandse hotelbezoekers komen per taxi (kruising Spuistraat – Paleisstraat)

3.3 Toekomstige verkeersgeneratie

De toekomstige bestemming van het Bungehuis genereert andere verkeersbewegingen welke via de bestaande wegen wordt afgewikkeld. Voor de meeste functies heeft het CROW kentallen vastgesteld, welke gebruikt kunnen worden om de verkeersgeneratie voor het nieuw programma te bepalen. In CROW-publicatie 317 (Kencijfers verkeersgeneratie en parkeren d.d. oktober 2012) zijn landelijke kentallen verkeersgeneratie vastgelegd. In bijlage 2 is een gedetailleerde berekening van de verkeersgeneratie opgenomen.



Gebouwde parkeervoorzieningen centrum Amsterdam

Het Bungehuis kent al belangrijke kenmerken die de omvang van het autoverkeer op voorhand beperken. Zo zijn er geen parkeervoorzieningen op eigen terrein. Bezoekers die toch per auto komen, zijn aangewezen op gebouwde parkeervoorzieningen (parkeergarages in de omgeving zoals De Bijenkorf (P1), De Kolk (P2), Centraal (P3) of Geelvinick (P12). Verder ligt het Bungehuis op loopafstand van goede openbaar vervoer verbindingen en een zeer beperkte parkeercapaciteit op straat.

Verkeersgeneratie toekomstige situatie: 182 ritten gemotoriseerd verkeer / weekdag

4. 0 Laden en lossen

Het laden en Lossen vindt zoals bij de meeste bestemming in de binnenstad plaats via de openbare weg, maar er is ook direct grenzend aan de locatie, op de Paleisstraat een laad- en losplaats. Op deze manier, wordt de doorstroming op de doorgaande route(s) zo min mogelijk onderbroken.

Voor het laden en lossen dient rekening gehouden te worden met de volgende bevoorrading ritten: (transportbusjes en kleine vrachtwagens):

Horeca:	20 mvtbewegingen / etmaal
Hotel:	8 mvtbewegingen / etmaal
Zwembad:	2 mvtbewegingen / etmaal
Totaal	30 mvtbewegingen / etmaal

5.0 Resumerend

Een nieuw hotel (met ondersteunende functies in besloten ruimten voor leden van Soho House) op de voorziene locatie aan de Spuistraat 210 kan zonder grote verkeerskundige problemen worden ingepast. Er is weliswaar een lichte stijging van de parkeerbehoefte, aar de grootste reductiefactor vormt de uitstekende ligging ten opzichte van toekomstig metrohalte Rokin en diverse bestaande tram- en bus-verbindingen vanaf Centraal Station Amsterdam.

Enerzijds is dit uitermate geschikt voor het personeel binnen Amsterdam. Anderzijds kunnen bezoekers via slechts 1 overstap belangrijke NS-overstapstations bereiken, en is daarmee zeer goed aangesloten het landelijke spoorwegennet. Hierdoor zullen met name de buitenlandse en/of zakelijke reiziger vanaf Schiphol eerder per openbaar vervoer en/of taxi het hotel bezoeken.

Tot slot zorgen de omliggende parkeergarages in de omgeving voor voldoende buffer om incidentele pieken in parkeerbehoefte op te vangen. Ook de verkeergeneratie zal licht toenemen. Gezien de beperkte schaal hiervan, zorgt dit niet voor onacceptabele verkeerssituaties.

BIJLAGE



Figuur 1: metronet Amsterdam, met in het hart van het systeem station Rokin

Verdieping	Functie	BVO ongecorrigeerd	BVO gecorrigeerd	Aantal	Parkeernorm	Bruto parkeerbehoefte	Reductiefactor	Netto parkeerbehoefte	Verkeersgeneratie norm	Resultaat
-1	Collegezalen			5	3,75	18,75		18,75	2,5	46,88
-1	Kantoor / werkgroepkamer	1.315	657		0,6	3,94	50%	1,97	2,1	6,90
0	Collegezalen			1	3,75	3,75		3,75	2,5	9,38
0	Kantoor / werkgroepkamer	1.294	1.164		0,6	6,99	50%	3,49	2,1	12,23
1	Collegezalen			1	3,75	3,75		3,75	2,5	9,38
1	Kantoor / werkgroepkamer	971	777		0,6	4,66	50%	2,33	2,1	8,16
2	Bibliotheek	1.186	1.186		0,225	2,67	50%	1,33	2,1	12,45
2	Kantoor / werkgroepkamer	104	104		0,6	0,62	50%	0,31	2,1	1,09
3	Collegezalen			2	3,75	7,50		7,5	2,5	18,75
3	Kantoor / werkgroepkamer	922	738		0,6	4,43	50%	2,21	2,1	7,75
4	Collegezalen			2	3,75	7,50		7,5	2,5	18,75
4	Kantoor / werkgroepkamer	942	753		0,6	4,52	50%	2,26	2,1	7,91
5	Kantoor / werkgroepkamer	916	916		0,6	5,50	50%	2,75	2,1	9,62
6	Kantoor / werkgroepkamer	167	167		0,6	1,00	50%	0,50	2,1	1,76
		7.817	6.463			76		58		171

Tabel 1 huidige parkeerbalans en verkeersgeneratie

Verdieping	functie	Kamers	bvo	Parkeernorm	Bruto parkeerbehoefte	Reductie hotelgasten	Bezettingsgraad	Aanwezigheidspercentage	Netto parkeerbehoefte	Verkeersgeneratie	Resultaat
-1	Filmtheater c.a.		1.163	1,00	11,63	50%			5,82	2,03	23,55
-1	Bar		74	3,00	2,23	50%			1,11	3,00	3,34
-1	Keuken		78	3,00	2,33	50%			1,17	3,00	3,50
0	Bar		227	3,00	6,81	50%			3,41	3,00	10,22
0	Restaurant		453	6,00	27,18	50%		85%	11,55	3,00	34,65
0	Shop		614	0,40	2,46	50%			1,23	3,00	3,68
1	Kamers	25	1.187	0,38	9,38		80%	95%	7,13	2,00	14,25
2	kamers	28	1.322	0,38	10,50		80%	95%	7,98	2,00	15,96
3	kamers	26	1.149	0,38	9,75		80%	95%	7,41	2,00	14,82
4	Gym		1.149	0,60	6,89	50%			3,45	3,00	10,34
5	Bibliotheek		571	0,23	1,28	50%			0,64	3,00	1,93
5	Salon / Bar		571	3,00	17,13	50%		85%	7,28	3,00	21,84
6	Zwembad		299	5,25	15,70	50%			7,85	3,00	23,55
			8.857		123				66		182

Tabel 2 Toekomstige parkeerbalans en verkeersgeneratie

Bijlage 2:

Quickscan Flora en Fauna

Quickscan Bungehuis



Opdrachtgever: Aedes Real Estate
Uitgevoerd door: Elsken Ecologie
Amsterdam, 2-2-2015

Colofon

Tekst en fotografie:
Elsken Ecologie
Oorgat 74
1135 CT Edam
...ow elskenecologie.nl
In opdracht van:
Datum: 2 februari 2015
Plaats: Edam

Copyright © 2015
Elsken Ecologie. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, in geautomatiseerde bestanden opgeslagen en of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Elsken Ecologie. In overeenstemming met artikel 15a van het Nederlandse auteursrecht is het toegestaan delen van deze publicatie te citeren, daarbij gebruik makend van een duidelijke referentie naar deze publicatie.

Aansprakelijkheid
Hoewel uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze publicatie aanvaardt Elsken Ecologie geen enkele aansprakelijkheid voor onvolledigheid, onjuistheid of de gevolgen daarvan. Gebruik van de inhoud van deze publicatie is voor de verantwoordelijkheid van de gebruiker.

Inhoudsopgave

Samenvatting 4

1. Inleiding 5
- 1.1 aanleiding 5
- 1.2 doelstelling 5
- 1.3 Literatuurstudie 5
- 1.4 Veldbezoek 5

2. Onderzoeksgebied 6

3. Wettelijk kader 7
- 3.1 Flora- en Faunawet 7
- 3.2 Ecologische hoofdstructuur (EHS) 8
- 3.3 Natuurbeschermingswet 8

4. Flora- & faunawet en het onderzoeksgebied 8
- 4.1 Vogels 11
  - 4.1.1 Gierzwaluwen 11
  - 4.1.2 Huismussen 11
  - 4.1.3 Overige vogels 11
- 4.2 Reptielen en amfibiën 12
- 4.3 Vaatplanten 12
- 4.4 zoogdieren 13

5. Overige wet- en regelgeving 13
- 5.1 Ecologische hoofdstructuur en het plangebied 13
- 5.2 Natura-2000 en het onderzoeksgebied 14

6. Zorgplicht 15

Conclusies 16

Aanbevelingen 17

Literatuur 18

Samenvatting

Voor het pand aan de Spuistraat 210 te Amsterdam, het Bungehuis, staan voor de nabije toekomst ruimtelijke ingrepen gepland. Derhalve wordt volgens de wetgeving van de initiatiefnemer een toetsing van de aanwezige flora en fauna verwacht. Dit om te toetsen of er sprake is van overtreding van de flora- en faunawet en/of de natuurbeschermingswet.
Aan de hand van een literatuurstudie en een veldbezoek heeft Elsken Ecologie in kaart gebracht welke beschermde flora en fauna er (mogelijk) in het plangebied aanwezig zijn.
Daarbij is gezien de karakteristieken en de ligging van het pand extra rekening gehouden met urbane soorten als vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en muurplanten.
Uit de visuele inspectie van de panden kwam naar voren dat er geen spouwmuren, spouwvoegen en of kieren zijn die kunnen dienen als verblijfplaats of toegang tot een verblijfplaats voor vleermuizen. Hierbij is ook expliciet gelet op de onderzijde van de vensterbanken en de luchtroosters onder de ramen. Er kan redelijkerwijs worden aangenomen dat er geen vaste- rust of verblijfplaats van vleermuizen aanwezig is in het Bungehuis.
Op het dak en rondom het pand zijn geen huismussen of geschikte schuilmogelijkheid voor huismussen waargenomen. Het onderzoeksgebied voldoet niet aan de habitateisen van de huismus. Er kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat deze soort aanwezig is.
Uit een inventarisatie van de gemeente Amsterdam kwam geen aanwezigheid van nesten van gierzwaluwen naar voren. Ook tijdens de inventarisatie door Elsken Ecologie zijn er geen (potentiële) nestgelegenheden van gierzwaluwen aangetroffen. Het Bungehuis ontbreekt geschikte nestplaatsen, zoals hijsbalken, gootbekistingen of boeiboorden. Het Bungehuis is redelijkerwijs niet geschikt voor gierzwaluwen.
Op het dak zijn op een ventilatierooster mestsporen aangetroffen. Het is uitgesloten dat deze mestsporen afkomstig zijn van de huismus of gierzwaluw. Mogelijk biedt het ventilatierooster nestgelegenheid aan een categorie 5 soort, zoals de spreeuw. Nader onderzoek in het broedseizoen (half april – juni) moet uitsluiten of de mogelijke vaste- rust- of verblijfplaats gebruikt wordt. Wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vinden wordt er redelijkerwijs geen overtreding van de flora- en faunawet verwacht.
Uit gegevens van de NDFF blijkt dat in de directe omgeving van het Bungehuis een aantal beschermde vaatplanten zijn aangetroffen. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde wintergroene vaatplanten op of rondom het Bungehuis gevonden. Voor de eenjarige beschermde vaatplanten wordt redelijkerwijs geen geschikt habitat verwacht. Op het dak en rondom het pand is de bodem strak betegeld. Er is geen ruimte voor deze soorten om tussen de tegels te groeien. De ruimtelijke ingrepen hebben redelijkerwijs geen negatieve invloed op de beschermde vaatplanten.
Het projectgebied ligt niet binnen, of binnen de invloedsfeer van, de Ecologische hoofdstructuur. Daarmee is er geen bezwaar vanuit de wet ruimtelijke ordening (aspect EHS) op de geplande ingrepen.
Het projectgebied ligt niet binnen de invloedsfeer van een Natura-2000 gebied. Daarmee is er geen bezwaar vanuit de natuurbeschermingswet 1998 op de geplande ingrepen.
Voor alle flora en fauna geldt de zorgplicht, ongeacht hun zeldzaamheid of beschermingsstatus. Van de initiatiefnemer wordt verwacht zorgvuldig om te gaan met alle flora en fauna. In het geval er twijfel bestaat of er dieren worden aangetroffen en/of verwond tijdens de ruimtelijke ingrepen dient er contact te worden opgenomen met een ecoloog.

1. Inleiding

1.1 aanleiding

Voor het pand aan de Spuistraat 210 te Amsterdam, het Bungehuis, staan voor de nabije toekomst ruimtelijke ingrepen gepland. Derhalve wordt volgens de wetgeving van de initiatiefnemer een toetsing van de aanwezige flora en fauna verwacht. Dit om te toetsen of er sprake is van overtreding van de flora- en faunawet en/of de natuurbeschermingswet.

1.2 doelstelling

Door middel van een literatuurstudie en een veldbezoek zal deze quickscan de volgende vragen beantwoorden:

- Welke middels de Flora- en faunawet beschermde soorten komen er (potentieel) voor in het plangebied?
- Welke negatieve effecten kan de (potentieel) aanwezige flora en fauna beschermd door de flora- en faunawet ondervinden van de ingreep?
- Is er gezien de effecten van de ingreep sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet?
- Welke beschermde natuurwaarden zijn er in de nabijheid van het projectgebied aanwezig?
- Is er sprake van overtreding van de natuurbeschermingswet?

1.3 Literatuurstudie

Door middel van een literatuuronderzoek is gekeken welke beschermde flora, fauna en beschermde gebieden er in (de omgeving van) het plangebied voorkomen. Daarvoor is gebruik gemaakt van verspreidingsatlassen, natuurdatabanken, waaronder een uittreksel van de NDFF en is er gezocht naar bestaande onderzoeksrapporten. In het specifiek is ook de databank van de gemeente Amsterdam onderzocht, welke de verspreiding van gierzwaluwen in kaart heeft gebracht.

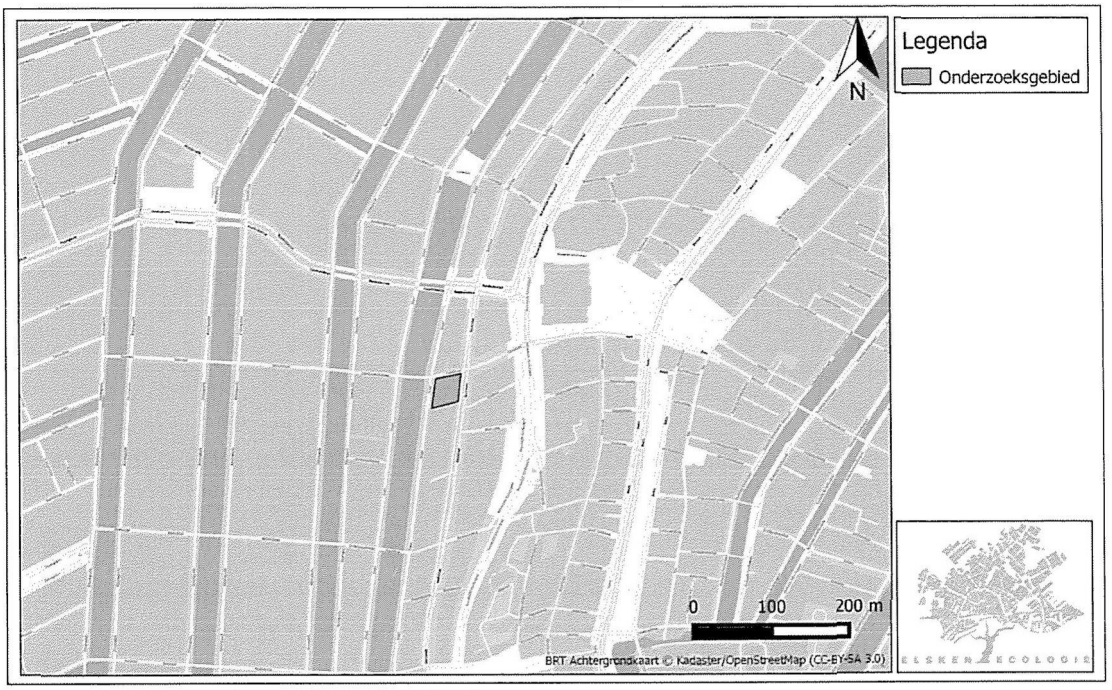
1.4 Veldbezoek

Het veldbezoek is afgelegd op 23 januari 2015 door Ir. W. Non van Elsken Ecologie. Het was die dag respectievelijk 3 graden en bewolkt (bron: knmi.nl).
Tijdens het bezoek zijn de aanwezige structuren, ecotopen en de (mogelijk) aanwezige flora en fauna geïnventariseerd. Aan de hand van het vooraf uitgevoerde literatuuronderzoek is middels een zogenaamde "expert judgement" een inschatting gemaakt van de (potentieel) aanwezige beschermde natuur, flora en fauna. In dit rapport zijn de (mogelijke) negatieve effecten van de ruimtelijke ingreep getoetst aan de Flora- en faunawet en de natuurbeschermingswet.

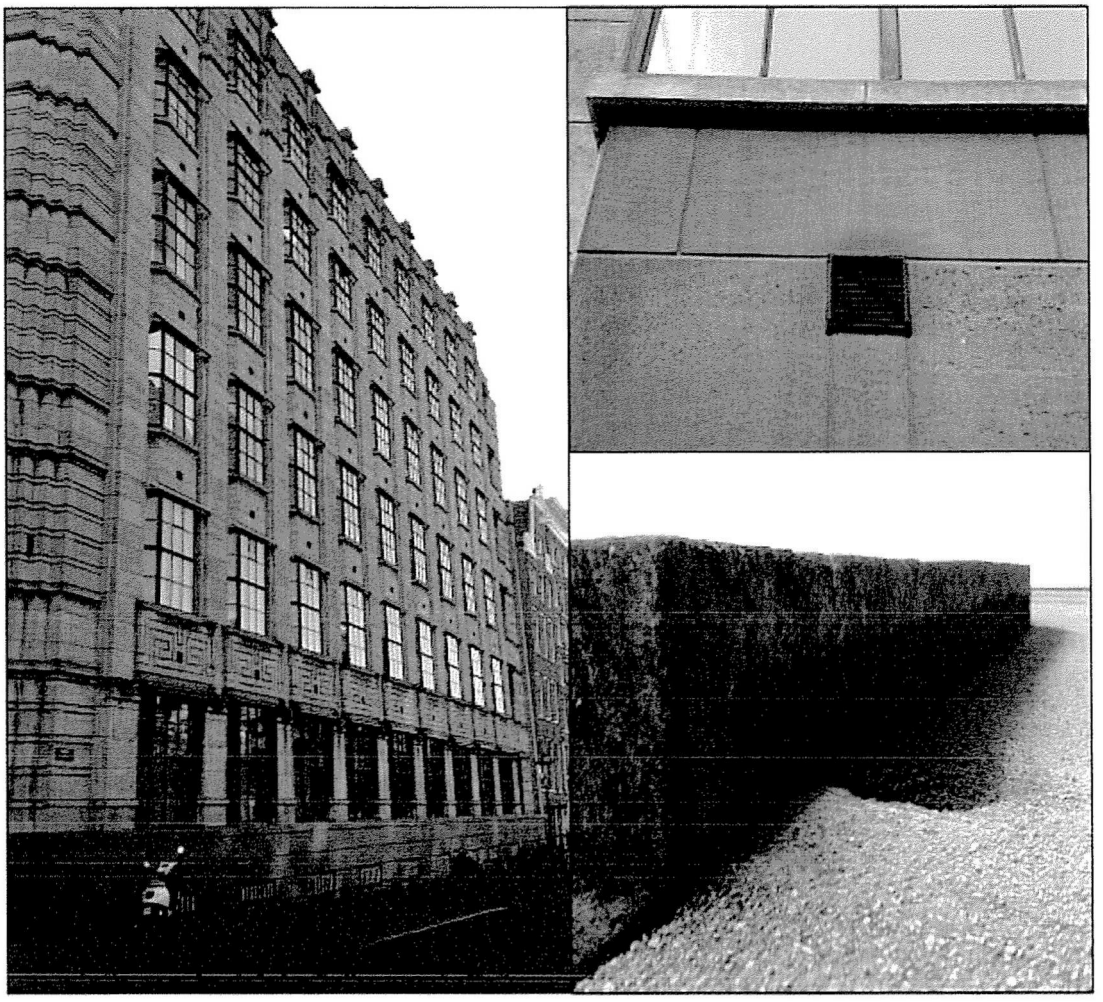
2. Onderzoeksgebied

Het object te is gelegen aan de Spuistraat 210 te Amsterdam (afb.1). Het is gelegen in het centrum van Amsterdam. Het bestaat uit 1 pand van vijf verdiepingen hoog. Onder ieder raam is een luchtrooster aanwezig (afb. 2) en op het platte dak bevinden zich enkele ruimtes. Verder is er een kleine overdekte binnenplaats. De muren bestaan uit een plint van Reinersreuter graniet met betraliede vensters van het souterrain. Daarboven zijn massieve blokken van Muschelkalksteen gebruikt (bron: monumentenregister). Er zijn geen openingen tussen de blokken of spouwmuren.

Locatie onderzoeksgebied



Afbeelding 1: Ligging van het onderzoeksgebied



Afbeelding 2: Van links naar rechts: Het Bungehuis vanaf de kruising Paleisstraat en Singel met onderaan een plint van graniet en daarboven blokken van Muschelkalksteen; Close-up van een luchtrooster onder een raam. Geen mestsporen van vleermuizen aanwezig; Onderzijde van een vensterbank, geheel massief en geen openingen voor vleermuizen.

3. Wettelijk kader

De ruimtelijke ingrepen, zoals voor het plangebied het Bungehuis zijn beschreven, zijn middels een literatuurstudie en in het veld getoetst aan onderstaande wetgevingen omtrent de natuur.

3.1 Flora- en Faunawet

Activiteiten waarbij schade wordt gedaan aan beschermde flora en fauna zijn krachtens de Flora- en faunawet verboden tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij" principe).
De Flora- en faunawet kent, naast de zorgplicht, een aantal verbodsbepaling welke relevant zijn voor onderhavige toetsing (tabel I). Deze quickscan is er op gericht om te bepalen of er een overtreding plaatsvindt van (een van) de onderstaande verbodsbepalingen.

Tabel 1: verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet (Bron: Heusden, 2008)

Artikel 8	Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.
Artikel 9	Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
Artikel 10	Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten
Artikel 11	Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.
Artikel 12	Het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

3.2 Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Deze quickscan is bedoeld om te onderzoeken of de geplande ingrepen een negatief effect hebben op de wezenlijke waarden van de EHS dan wel dat aanvullend onderzoek nodig is om de effecten van de ruimtelijke ingrepen op de EHS te toetsen.

3.3 Natuurbeschermingswet

Deze quickscan is bedoeld om te onderzoeken of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een negatief effect hebben op door de natuurbeschermingswet beschermde gebieden en/of de instandhoudingsdoelen van Natura-2000 gebieden, of dat er aanvullend onderzoek nodig is om de effecten van de geplande ingrepen deze gebieden te beoordelen.

4. Flora- & faunawet en het onderzoeksgebied

Door middel van een uittreksel uit de Nationale Databank Flora en Fauna NDFF is vastgesteld welke beschermde flora en fauna in een straal van 250 meter rondom het plangebied is waargenomen. Daarnaast is middels literatuuronderzoek onderzocht welke soorten in de ruimere omgeving zijn aangetroffen (stadsdeel centrum) In tabel 2 is deze lijst met potentieel voorkomende soorten weergegeven. Hiernaast is per soort de bijbehorende beschermingsstatus gegeven en is er een schatting gemaakt of de soort een vaste rust- of verblijfplaats in het onderzoeksgebied zou kunnen hebben. In de laatste kolom is aangegeven of er een negatief effect kan worden verwacht ten gevolge van de ingreep.

Tabel 2: Door flora- & faunawet beschermde soorten aangetroffen in de omgeving van het onderzoeksgebied (bron NDFF). Er is onderscheid gemaakt tussen soorten aangetroffen in de directe omgeving (straal van 250 meter) of verder van het onderzoeksgebied vandaan (binnen stadsdeel Centrum). Voor Tabel I soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

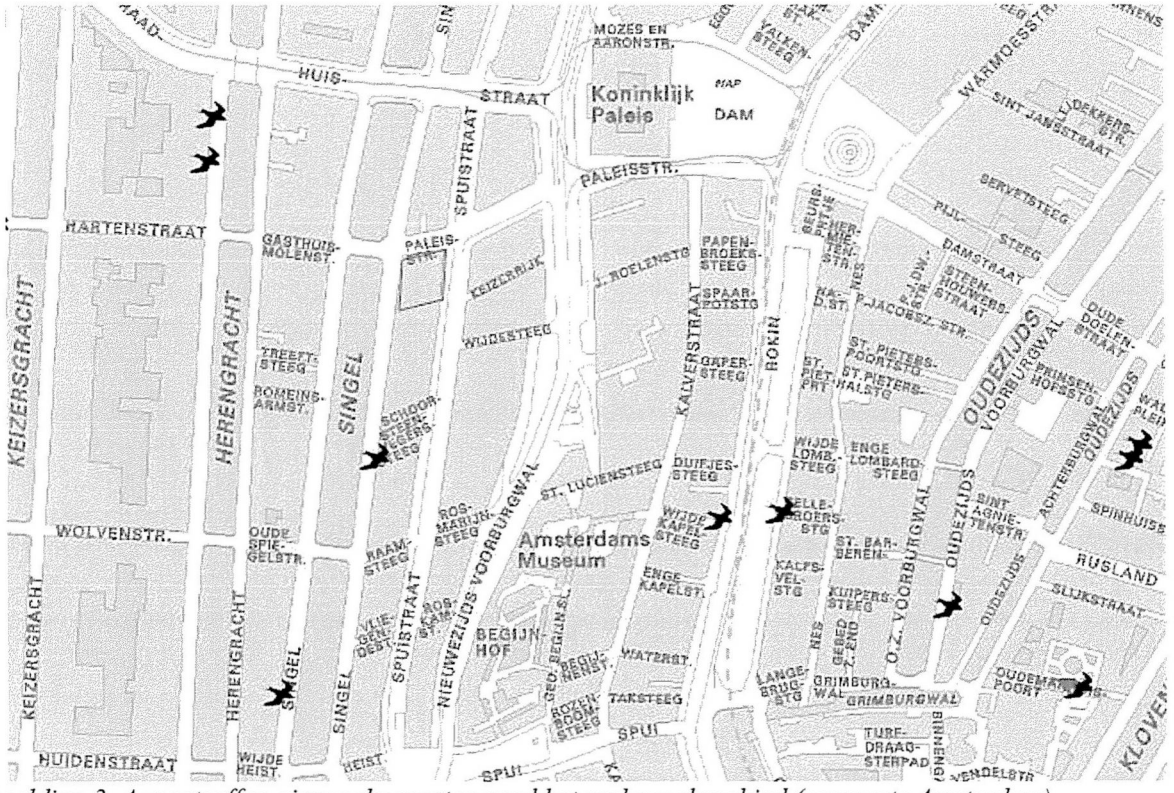
Literatuur onderzoek	Soort	Beschermingsstatus	Verwacht in plangebied	Verwacht negatief effect
Vogels (binnen 250m)	Aalscholver	Flora- en faunawet categorie 2	nee	nee
	Gierzwaluw	Flora- en faunawet categorie 2	mogelijk	mogelijk
	Huismus	Flora- en faunawet categorie 2	mogelijk	mogelijk
	Grote gele kwikstaart	Flora- en faunawet categorie 3	mogelijk	mogelijk
	Ooievaar	Flora- en faunawet categorie 3	mogelijk	mogelijk
	Sperwer	Flora- en faunawet categorie 3	nee	nee
	Buizerd	Flora- en faunawet categorie 4	nee	nee
	Ransuil	Flora- en faunawet categorie 4	nee	nee
	Visdief	Flora- en faunawet categorie 4	nee	nee
	Blauwe Reiger	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Boomkruiper	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Ekster	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Fuut	Flora- en faunawet categorie 5	nee	mogelijk
	Gaai	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Goudhaan	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Grote bonte specht	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Grote lijster	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Grote zilverreiger	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Holenduif	Flora- en faunawet categorie 5	mogelijk	mogelijk
	Houtduif	Flora- en faunawet categorie 5	mogelijk	mogelijk
	Kauw	Flora- en faunawet categorie 5	mogelijk	mogelijk
	Kievit	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Knobbelzwaan	Flora- en faunawet categorie 5	nee	mogelijk
	Kolgans	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Koolmees	Flora- en faunawet categorie 5	mogelijk	mogelijk
	Kramsvogel	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Krooneend	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Meerkoet	Flora- en faunawet categorie 5	nee	mogelijk
	Merel	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Spreeuw	Flora- en faunawet categorie 5	mogelijk	mogelijk
	Staartmees	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Stormmeeuw	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Tjiftjaf	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Torenvalk	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee

	Turkse tortel	Flora- en faunawet categorie 5	mogelijk	mogelijk
	Vink	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Vuurgoudhaan	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Wilde eend	Flora- en faunawet categorie 5	nee	mogelijk
	Winterkoning	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Zilvermeeuw	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Zwarte kraai	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Zwarte roodstaart	Flora- en faunawet categorie 5	mogelijk	mogelijk
Reptielen en Amfibiën (binnen st.deel centrum)	Alpenwater salamander	Flora- en faunawet tabel II	nee	mogelijk
	Bruine kikker	Flora- en faunawet tabel I	mogelijk	mogelijk
	Gewone pad	Flora- en faunawet tabel I	mogelijk	mogelijk
	Kleine watersalamander	Flora- en faunawet tabel I	mogelijk	mogelijk
Planten (binnen 250m)	Klein glaskruid	Flora- en faunawet tabel II	mogelijk	mogelijk
Planten (binnen st.deel Centrum)	Blaasvaren	Flora- en faunawet tabel II	mogelijk	mogelijk
	Gele helmbloem	Flora- en faunawet tabel II	mogelijk	mogelijk
	Groensteel	Flora- en faunawet tabel II	mogelijk	mogelijk
	Schubvaren	Flora- en faunawet tabel II	mogelijk	mogelijk
	Steenbreekvaren	Flora- en faunawet tabel II	mogelijk	mogelijk
	Stijf hardgras	Flora- en faunawet tabel II	mogelijk	mogelijk
	Tongvaren	Flora- en faunawet tabel II	mogelijk	mogelijk
	Zwartsteel	Flora- en faunawet tabel II	mogelijk	mogelijk
Zoogdieren (binnen st.deel centrum)	Boommarter	Flora- en faunawet tabel III	nee	nee
	Gewone dwergvleermuis	Flora- en faunawet tabel III	mogelijk	mogelijk
	Laatvlieger	Flora- en faunawet tabel III	mogelijk	mogelijk
	Meervleermuis	Flora- en faunawet tabel III	mogelijk	mogelijk
	Ruige dwergvleermuis	Flora- en faunawet tabel III	mogelijk	mogelijk
	Tweekleurige vleermuis	Flora- en faunawet tabel III	mogelijk	mogelijk
	Watervleermuis	Flora- en faunawet tabel III	mogelijk	mogelijk
	Egel	Flora- en faunawet tabel I	nee	nee
	Gewone bosspitsmuis	Flora- en faunawet tabel I	nee	nee
	Haas	Flora- en faunawet tabel I	nee	nee
	Huisspitsmuis	Flora- en faunawet tabel I	mogelijk	mogelijk
	Konijn	Flora- en faunawet tabel I	nee	nee
	Veldmuis	Flora- en faunawet tabel I	mogelijk	mogelijk
	Vos	Flora- en faunawet tabel I	nee	nee

4.1 Vogels

4.1.1 Gierzwaluwen

Gezien de ligging van het plangebied en de karakteristieken van de bouw van het Bungehuis is besloten extra aandacht te besteden aan de (mogelijke) aanwezigheid van Gierzwaluwen. De gemeente Amsterdam heeft voor een deel van de stad, waaronder het deel waar het Bungehuis binnen valt, de locaties van gierzwaluw nesten in kaart gebracht (afb. 3).
Uit deze inventarisatie kwam geen aanwezigheid van nesten van gierzwaluwen naar voren.
De binnenplaatsen zijn in deze inventarisatie door de gemeente niet in kaart gebracht. Door Elsken Ecologie is bekeken of er gierzwaluwnesten aanwezig waren in het Bungehuis. Deze zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Er zijn geen geschikte habitats aangetroffen, zoals hijsbalken, gootbekistingen of boeiboorden. Er is hier geen conflict met de flora- en faunawet.



Afbeelding 3. Aangetroffen gierzwaluwnesten rond het onderzoeksgebied (gemeente Amsterdam)

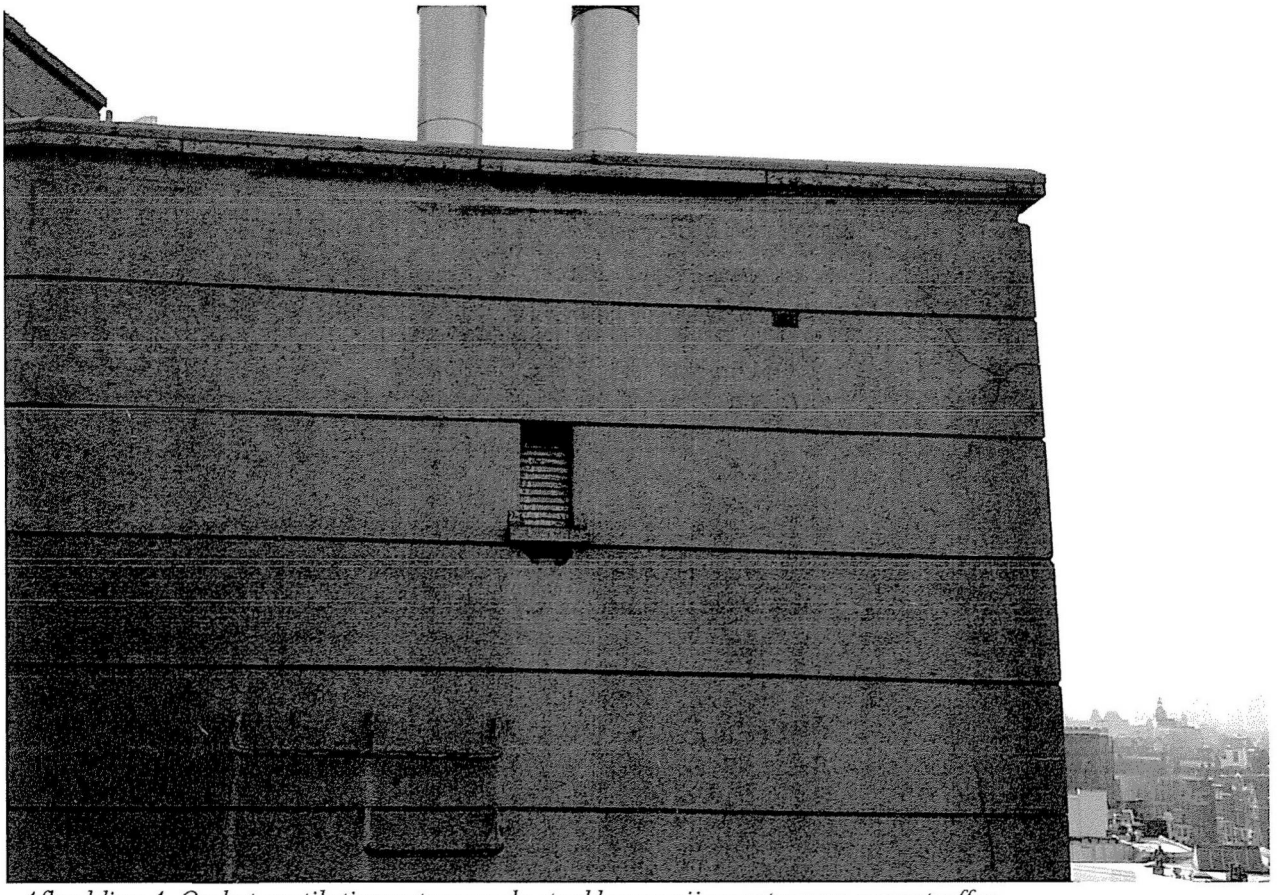
4.1.2 Huismussen

Tijdens het veldbezoek is gelet op aanwezigheid van huismussen. Deze zijn tijdens het 2 uur durende veldbezoek zowel op het dak, als in de omgeving niet aangetroffen. Tevens is er geen geschikte schuilgelegenheid aanwezig in de vorm van wintergroene begroeiing. Het is redelijkerwijs niet aannemelijk dat er vaste-rust of verblijfplaatsen van huismussen aanwezig zijn. Er is hier geen conflict met de flora- en faunawet

4.1.3 Overige vogels

Op het dak is een ventilatierooster met mestsporen aangetroffen (zie afb. 4). Deze sporen zijn redelijkerwijs niet afkomstig van gierzwaluwen of huismussen. De (mogelijke) vaste- rust of verblijfplaats voldoet niet aan de eisen van gierzwaluwen. Deze hebben een ruimte onder de invliegopening nodig om zich te kunnen laten vallen en weg te vliegen. Het vensterbankje voor het rooster maakt dit niet mogelijk. Verder zijn ventilatieroosters niet bekend in de literatuur als nestplaats voor gierzwaluwen. De omgeving van het rooster is niet geschikt voor huismussen. De mestsporen moeten dus afkomstig zijn van een andere vogelsoort. Aangezien overige categorie 1-4

soorten niet zijn aangetroffen, het rooster geen geschikte vaste rust- of verblijfplaats voor hen vormt of de directe omgeving niet geschikt is, kan worden geconcludeerd dat het hier om een categorie 5 soort gaat. Gezien de verspreiding en habitateisen komt de spreeuw hier het meest voor in aanmerking. Het kan niet worden uitgesloten dat zich achter het rooster een nestplaats van spreeuwen bevindt
Bij het aanvangen van de geplande werkzaamheden zouden nestplaatsen beschadigd of verstoord kunnen worden. Dit zou een overtreding van de flora- en faunawet art. 10, 11 en 12 zijn. Er dient vervolgonderzoek plaats te vinden waaruit moet blijken of de mogelijke vast- rust of verblijfplaats gebruikt wordt. Dit kan door in het broedseizoen (tussen half april en juni) te observeren of er vliegactiviteit is. Vaste rust of verblijfplaatsen van categorie 5 soorten zijn alleen beschermd wanneer ze in gebruik zijn (broedseizoen) Wanneer geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vinden is overtreding van de flora- en faunawet uitgesloten.



Afbeelding 4. Op het ventilatierooster van de stookkamer zijn mestsporen aangetroffen.

4.2 Reptielen en amfibiën

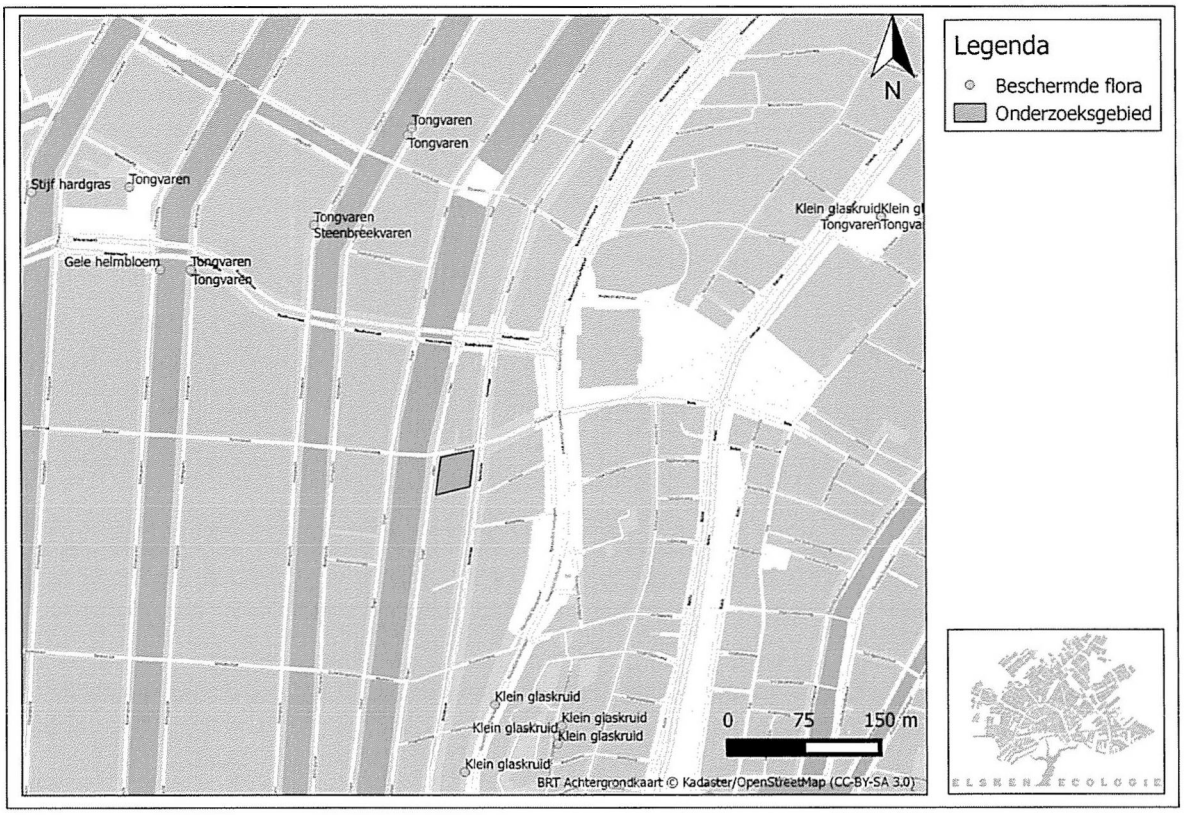
Er zijn geen reptielen en/of amfibieën aangetroffen tijdens het veldbezoek. Het plangebied biedt daarvoor geen geschikt leefgebied. Er is hier geen conflict met de flora- en faunawet.

4.3 Vaatplanten

Uit de literatuur en NDFF is gebleken dat er in de buurt van het onderzoek een aantal beschermde vaatplanten zijn aangetroffen (zie afb. 5). Het betreft hier de voornamelijk op muren groeiende, wintergroene tongvaren, steenbreekvaren, gele helmbloem en in kleine overhoekjes groeiende stijf hardgras en klein glaskruid. Op de muren van het pand zijn geen beschermde varens, of gele helmbloem gevonden. Het is uitgesloten dat deze soorten hier aanwezig zijn. Stijf hardgras en klein glaskruid zijn niet zichtbaar in de winter. Op het dak en rondom het pand is de bodem strak

betegeld. Het is redelijkerwijs uitgesloten dat deze soorten hier voorkomen. Er is hier geen conflict met de flora- en faunawet.

Beschermde flora in de omgeving van het onderzoeksgebied



Afbeelding 5: In de omgeving van het onderzoeksgebied aangetroffen beschermde flora (bron: NDFF)

4.4 zoogdieren

Uit het literatuuronderzoek kwamen enkele beschermde zoogdieren naar voren. Een aantal daarvan staan op tabel I van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een ontheffing bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt voor deze en alle andere soorten de zorgplicht (hoofdstuk 6).
Verder staan er een aantal vleermuissoorten op de literatuurlijst. Er is speciaal aandacht besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van deze soorten. Uit de visuele inspectie van het pand blijkt dat er geen geschikte spouwmuren, spouwvoegen, kieren en of holtes aanwezig zijn. De vensterbanken onder de ramen zijn massief en bieden geen plaats voor vleermuizen (afb. 2) Er is gezocht met een verrekijker naar mestsporen bij de luchtroosters onder de ramen (afb.2) Hier zijn geen mestsporen van vleermuizen aangetroffen. Tevens zijn de luchtroosters allen in gebruik waardoor er een constante tocht aanwezig is. Dit maakt de roosters geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Er is hier geen conflict met de flora en faunawet.

5. Overige wet- en regelgeving

5.1 Ecologische hoofdstructuur en het plangebied

Het plangebied ligt niet binnen Ecologische hoofdstructuur (EHS) zoals bepaald door het ministerie van economische zaken. Ook ligt het niet binnen de invloedsfeer van de Ecologische hoofdstructuur.

5.2 Natura-2000 en het onderzoeksgebied

Het projectgebied ligt niet in de nabijheid van een Natura-2000 gebied (Bron: www.synbiosys.alterra.nl). Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is het Markermeer & IJmeer. Dit gebied is hemelsbreed gelegen op ongeveer zeven kilometer afstand van het plangebied. Tussen dit gebied en het plangebied ligt stedelijk gebied en gezien de aard van de ruimtelijke ingrepen worden er geen significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen verwacht.
Er is om die reden geen bezwaar op de geplande ingrepen met betrekking tot de natuurbeschermingswet 1998.

6. Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is de zorgplicht opgenomen. Deze verlangt van de initiatiefnemer van ruimtelijke ontwikkelingen dat deze met respect omgaat met alle levende natuur. Dit is opgenomen in artikel 2 en luidt als volgt:

'*1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.*

2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Invulling van de term "in redelijkheid" is een eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.'

De Flora- en faunawet erkent de intrinsieke waarde van de in het wild levende dieren. Dat betekent dat voor de wet alle dieren van onvervangbare waarde zijn en dat daar niet onzorgvuldig mee mag worden omgegaan. Vanuit deze gedachte is de zorgplicht in artikel 2 van de wet opgenomen. De zorgplicht geldt voor alle soorten, ook voor plantensoorten en de soorten die niet als beschermd zijn aangewezen.

Er mag van de initiatiefnemer worden verwacht dat de personen verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden op de hoogte zijn of worden gebracht van de zorgplicht.

Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecoloog.

Conclusies

Tijdens het veldbezoek is extra rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van soorten die uit het literatuuronderzoek naar voren kwamen. Dit betroffen in het speciaal urbane soorten, zoals de huismus, gierzwaluw, vleermuizen en muurplanten.
Tijdens het twee uur durende bezoek zijn geen huismussen op het dak, of rondom het pand waargenomen Ook werden er geen sporen van nestmateriaal en/of geschikte schuilgelegenheid in de vorm van wintergroen waargenomen. Het Bungehuis biedt redelijkerwijs geen compleet leefgebied voor de huismus.
Uit een inventarisatie van de gemeente Amsterdam kwam geen aanwezigheid van nesten van gierzwaluwen naar voren. De binnenplaatsen zijn in deze inventarisatie door de gemeente niet in kaart gebracht. Tijdens de inventarisatie door Elsken Ecologie zijn deze wel bekeken. Er zijn geen nestgelegenheden van gierzwaluwen aangetroffen. Ook ontbreekt het aan geschikte nestplaatsen, zoals hijsbalken, gootbekistingen of boeiboorden. Het Bungehuis is redelijkerwijs niet geschikt voor gierzwaluwen.
Op het dak zijn op een ventilatierooster mestsporen aangetroffen. Het is uitgesloten dat deze mestsporen afkomstig zijn van de huismus of gierzwaluw. Mogelijk biedt het ventilatierooster nestgelegenheid aan een categorie 5 soort, zoals de spreeuw. Nader onderzoek in het broedseizoen (half april – juni) moet uitsluiten of de mogelijke vaste- rust- of verblijfplaats gebruikt wordt. Wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vinden wordt er redelijkerwijs geen overtreding van de flora- en faunawet verwacht.
Uit de visuele inspectie van de panden kwam naar voren dat er geen spouwmuren, spouwvoegen en of kieren zijn die kunnen dienen als verblijfplaats of toegang tot een verblijfplaats voor vleermuizen. De vensterbanken onder de ramen zijn massief en bieden geen plaats voor vleermuizen. De luchtroosters onder de ramen zijn gecontroleerd op mestsporen. Deze zijn niet aangetroffen. Tevens zijn deze roosters nog in gebruik, zodat er een contante tocht aanwezig is. Het Bungehuis biedt geen verblijfplaatsen voor vleermuizen.
In de directe omgeving van het Bungehuis zijn een aantal beschermde vaatplanten aangetroffen. Alle muren zijn gecontroleerd op het voorkomen van wintergroene beschermde soorten. Deze zijn niet aangetroffen. Voor de eenjarige soorten stijf hardgras en klein glaskruid wordt redelijkerwijs geen geschikt habitat verwacht. Op het dak en rondom het pand is de bodem strak betegeld. Er is geen ruimte voor deze soorten om tussen de tegels te groeien. De ruimtelijke ingrepen hebben redelijkerwijs geen negatieve invloed op de beschermde vaatplanten.
Het projectgebied ligt niet binnen, of binnen de invloedsfeer van, de Ecologische hoofdstructuur. Daarmee is er geen bezwaar vanuit de wet ruimtelijke ordening (aspect EHS) op de geplande ingrepen.
Het projectgebied ligt niet binnen de invloedsfeer van een Natura-2000 gebied. Daarmee is er geen bezwaar vanuit de natuurbeschermingswet 1998 op de geplande ingrepen.
Wel dient er tijdens de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecoloog.

Aanbevelingen

Aangezien niet uitgesloten kan worden dat er een vaste- rust of verblijfplaats van een categorie 5 soort aanwezig is, wordt aanbevolen hier nader onderzoek naar te doen. Dit behelst 1 inventarisatie in het broedseizoen (half april – juni) zodat vastgesteld kan worden of het ventilatierooster in gebruik is.

Literatuur

Creemers, R.C.M & J.J.C.W van Delft, 2009 (ravon). De amfibieën en reptielen van Nederland. Nederlandse fauna deel 9.
Dienst Regelingen, 2011. Soortenstandaard huismus.
Dienst Regelingen, 2011. Soortenstandaard gierzwaluw.
Dietz , 2009. Vleermuizen, alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika.
Heusden, Vreugdenhil, 2008. Handreiking Flora- en faunawet, versie 1.1
Limpens, 2011. Vleermuizen en planologie.
Svensson, 2005. Vogelgids van Europa.

Internet

knmi; www.knmi.nl; Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut
Monumentenregister; http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/php/main.php; Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
Waarneming.nl www.waarneming.nl Natuurwaarnemingen in Nederland.

Aanvullend onderzoek gierzwaluwen Bungehuis



Opdrachtgever:Aedes Vastgoed B.V
Uitgevoerd door: Elsken Ecologie
Edam, 24-07-2015

Colofon

Tekst en fotografie: ...
Elsken Ecologie
Oorgat 74
1135 CT Edam
elskenecologie.nl
06-34082608

In opdracht van: Ordito BV
Datum: 24 juli. 2015
Plaats: Edam

Copyright ...2015
Elsken Ecologie. Vrijwaring conform Wet. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd in geautomatiseerde bestanden opgeslagen en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband of op welke andere wijze ook. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Elsken Ecologie. In overeenstemming met artikel 15a van de Nederlandse auteurswet is het toegestaan delen van deze publicatie te citeren, mits de bron duidelijk vermeld wordt.

Aansprakelijkheid
Hoewel uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze publicatie, aanvaardt Elsken Ecologie geen enkele aansprakelijkheid voor onvolledigheid of onjuistheid en gevolgen daarvan. Gebruik van de inhoud van deze publicatie is voor de verantwoordelijkheid van de gebruiker.

Inhoudsopgave Blz:

Samenvatting 3

1. Aanleiding 4
1.1 Doelstelling 4
1.2 Literatuuronderzoek 4

2. Veldbezoek 5

3. Zorgplicht 6

Conclusies 7

Literatuur 8

1. Aanleiding

Uit een ecologische quickscan uitgevoerd door Elsken Ecologie kwam naar voren dat het Bungehuis, gelegen aan de Spuistraat 210 te Amsterdam, mogelijk geschikt was is voor gierzwaluwen. Derhalve is middels de soortenstaandaard gierzwaluwen een inventarisatie uitgevoerd.

1.1 Doelstelling

Het aantonen of uitsluiten van de aanwezigheid van gierzwaluwnesten in het pand "Bungehuis" aan de Spuistraat 210 te Amsterdam.

1.2 Literatuuronderzoek

Door middel van een literatuuronderzoek is gekeken of er gierzwaluwnesten in het pand aan de Spuistraat voorkomen. Daarvoor is gebruik gemaakt van de verspreidingsatlas van de gemeente Amsterdam en is Dhr de jong van de Gierzwaluwerkgroep Amsterdam geconsulteerd. Deze is tevens de persoon die de data levert voor de kaart van de gemeente Amsterdam met daarop de gierzwaluwnesten (afb.1). Hier kwam geen aanwezigheid van gierzwaluwen naar voren.



Afb.1: Kaart met gierzwalwnesten van gemeente Amsterdam.

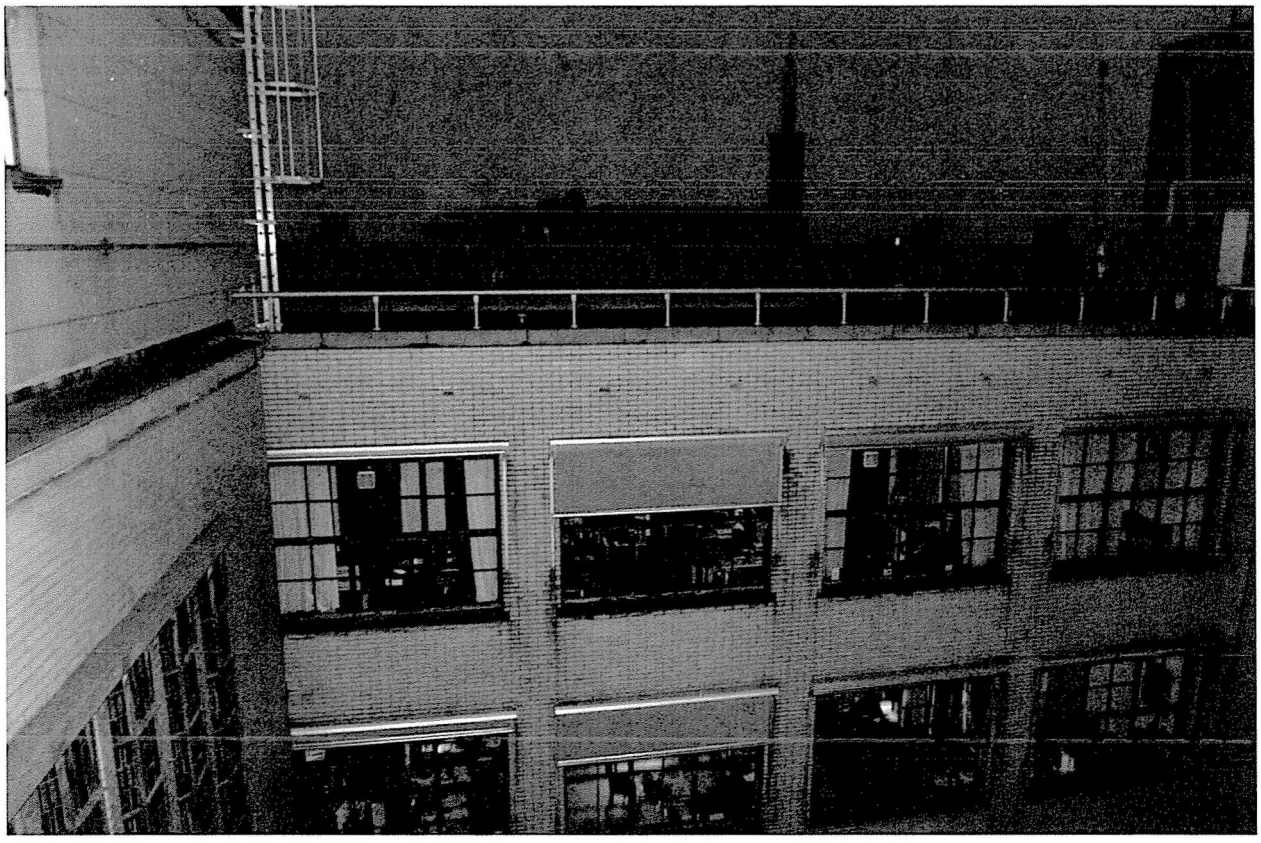
2. Veldbezoeken

Er zijn drie veldbezoeken afgelegd middels de soortenstaandaard gierzwaluw (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2015). Drie bezoeken in de periode 15 mei t/m 15 juli voorafgaand aan zonsondergang.

4 juni 2015, 21:00-22:30
Inventarisatie uitgevoerd door I
Nadruk lag op de buitengevels van het Bungehuis. Wel enkele gierzwaluwen in de buurt van het Bungehuis doch geen nestindicerend gedrag of invliegende zwaluwen.

16 juni 2015, 21:00-22:30
Inventarisatie uitgevoerd door
vanaf het dak van het Bungehuis geïnventariseerd (afb.2). Hier lag ook het ventilatierooster dat tijdens de quickscan o.a aanleiding gaf voor het aanvullend onderzoek. Na de inventarisatie is het rooster visueel geinspecteerd met een endoscoop. Er waren geen sporen van nesten te waar te nemen.

2 juli 2015, 21:00-22:30
Inventarisatie uitgevoerd doo Amsterdam. Ook deze inventarisatie is vanaf het dak uitgevoerd. Zo waren wederom alle mogelijke invliegplaatsen waarneembaar.Tijdens deze inventarisatie geen bijzonderheden waargenomen.



Afb.2: Binnenplaats vanaf het dak van het Bungehuis.

3. Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is de zorgplicht opgenomen. Deze verlangt van de initiatiefnemer van ruimtelijke ontwikkelingen dat deze met respect omgaat met alle levende natuur. Dit is opgenomen in artikel 2 en luidt als volgt:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Invulling van de term "in redelijkheid" is een eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

De Flora- en faunawet erkent de intrinsieke waarde van de in het wild levende dieren. Dat betekent dat voor de wet alle dieren van onvervangbare waarde zijn en dat daar niet onzorgvuldig mee mag worden omgegaan. Vanuit deze gedachte is de zorgplicht in artikel 2 van de wet opgenomen. De zorgplicht geldt voor alle soorten, ook voor plantensoorten en de soorten die niet als beschermd zijn aangewezen.
Er mag van de initiatiefnemer worden verwacht dat de personen verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden op de hoogte zijn of worden gebracht van de zorgplicht.

Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecoloog.

Conclusies

Er zijn tijdens de drie inventarisatie volgens de soortenstaandaard gierzwaluw geen nesten van gierzwaluwen aangetroffen. ook de kaart van gemeente Amsterdam met daarop de nesten geeft geen aanwezigheid van gierzwaluwen aan bij het pand Bungehuis aan de Spuistraat 210.
Vanuit de flora en faunawet zijn er geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen. Wel blijft de zorgplicht van kracht. Indien er algemene soorten worden aangetroffen dan vraagt de zorgplicht van de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingrepen met respect met deze dieren om te gaan.

Literatuur

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014. Soortenstandaard gierzwaluw.

Internet:

http://maps.amsterdam.nl/vogels/?LANG=nl

Bijlage 3:

Quickscan akoestiek

Notitie

betreft:	Soho House Amsterdam Akoestische onderzoek geluid naar de omgeving vanwege activiteiten dakterras
datum:	8 maart 2016
referentie:	DdB/TKe//H 5318-1-NO-004

1 Inleiding

De transformatieplannen voor het Bungehuis te Amsterdam omvatten onder andere de realisatie van een dakterras met zwembad. In voorliggend onderzoek wordt het gebruik van het dakterras onderzocht in relatie tot de grenswaarden die gesteld worden aan de geluiduitstraling naar de (woon)omgeving.

2 Toetsingskader

Bij een bestemmingsplanwijziging (of omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing) dient sprake te zijn van "goede ruimtelijke ordening".

In deze fase dient daarvoor aangetoond te worden dat de beoogde situatie redelijkerwijs akoestisch inpasbaar is of kan zijn. Hierbij wordt het toetsingskader van het Activiteitenbesluit betrokken, maar ook zaken die eventueel daarbuiten vallen.

Anders dan in de meeste "horeca-situaties", vallen in dit specifieke geval alle activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Waar normaal voor een terras bijvoorbeeld menselijk stemgeluid niet meegenomen hoeft te worden in de beoordeling, geldt dit niet als het terras -zoals in dit geval- niet als buitenterrein aangemerkt kan worden.

Kortom: in deze fase dient aangetoond te worden dat te zijner tijd redelijkerwijs aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit voldaan kan worden. Dit betekent dat bij woningen voldaan dient te worden aan:

- 50, 45 en 40 dB(A) voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in respectievelijk de dag, avond en nacht;
- 70, 65 en 60 dB(A) voor de maximale geluidniveaus in respectievelijk de dag, avond en nacht.

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 24 357 07 07, info@peutz.nl, www.peutz.nl
kvk 12028033, voorwaarden volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2008

H 5318-1-NO-004 1 7CFEA44 GAVIDB

3 Beschouwde activiteiten op het dakterras

Voor het akoestische onderzoek is conform opgave van de initiatiefnemer voor het dakterras uitgegaan van het volgende gebruik:

Terras

Aan de oostzijde zal een terras ingericht worden met een bezetting van maximaal 150 mensen. Uitgegaan is van een rustig pratend publiek (L_{WR} = 65 à 70 dB(A) per persoon, enigszins hoger bij toepassing achtergrondmuziek) met af en toe wat geroep/stemverheffing (L_{WRmax} = 95 à 100 dB(A)). Het terras kan in gebruik zijn tot ca. 03.00 uur. Op het terras kan tot 23.00 uur sprake zijn van achtergrondmuziek (65 à 70 dB(A)).

Zwembad

Aan de westzijde zal een zwembad ingericht worden met een omvang van globaal ca. 80 m^2, plus omliggend terrein. Uitgegaan wordt van een zwembad als onderdeel van de gym (L_{WR} = 85 à 90 dB(A)), met af en toe wat geroep/stemverheffing (L_{WRmax} = 95 à 100 dB(A)). Het zwembad kan in gebruik zijn van 07.00 tot 23.00 uur.

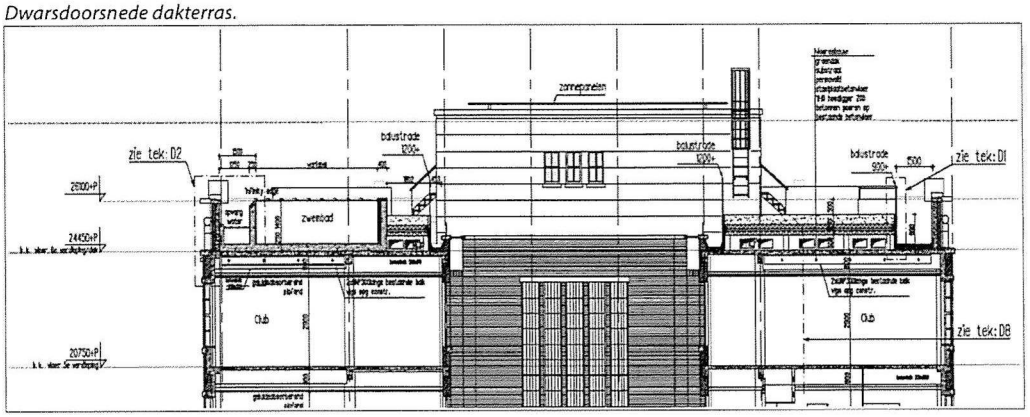
De globale locatie van de activiteiten en de meest relevante geluidgevoelige bestemmingen (woningen) in de omgeving zijn weergegeven in onderstaande figuur 3.1.

f3.1 Globaal overzicht locatie activiteiten en nabijgelegen woningen.



Het geluid naar de omgeving vanwege de activiteiten op het dak worden enigszins afgeschermd door de balustrade die op het dak aan de oostzijde beoogd wordt. Dit scherm kent een hoogte van ca. 1,2 meter. In figuur 3.2 is een doorsnede van het dak weergegeven.

f3.2 Dwarsdoorsnede dakterras.



4 Bespreking resultaten

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten zijn berekeningen uitgevoerd aan de optredende geluidbelasting in de omgeving, een en ander op basis van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (HMRI 1999).

De resultaten van het onderzoek laten zien dat de optredende geluidniveaus in de omgeving (zowel langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als maximale geluidniveaus) vanwege de beoogde activiteiten op het dak van het Soho House voldoen aan de geluidgrenswaarden conform het Activiteitenbesluit.

Mook,

Deze notitie bevat:
3 pagina's.

Bijlage 4:

Duurzaamheid

MEMO

Amsterdam, 12 mei 2015

Van: ... Berge KBE Aedes Real Estate AED

Kenmerk: 15-0386AED/KBE
Betreft: Soho; duurzaamheidsparagraaf Ruimtelijk Onderbouwing aanvulling par. 4.10

Duurzaamheid

- Aedes Real Estate is een lange termijn investeerder in gebouwen en legt in die hoedanigheid grote nadruk op duurzame en energiezuinige gebouwen. Het opnieuw gebruiken of transformeren van bestaande gebouwen is op zich al een duurzame oplossing voor het creëren van "nieuwe" vierkante meters.

  Bij elk nieuw project wil Aedes dan ook een duurzaam ontwerp verwezenlijken, met als uitgangspunt dat de bouwmaterialen, voorzieningen en installaties energiebesparend en milieuvriendelijk zijn, met respect voor het (rijks)monument.

  Op het gebied van energiezuinig bouwen en restaureren / renoveren heeft Aedes een bewezen track record. Tijdens de ontwerp en bouwperiode worden aanvullende maatregelen genomen om in de toekomst energiezuinig met het gebouw om te kunnen gaan.

  Zo is onder andere een WKO installatie toegepast in alle hotel projecten van Aedes; het voormalige Burgerziekenhuis, het Andaz hotel en het Hyatt Regency (voormalig Emma kinderziekenhuis).

  Het Andaz hotel is het op drie na duurzaamste hotel van de Hyatt portefeuille en het Hyatt Regency heeft het hoogste BREEAM ontwerp certificaat voor hotels in Nederland ontvangen.

- De duurzaamheidsthema's die op dit moment spelen in de stad, sluiten goed aan bij de ambities van Aedes. Op dit moment wordt in detail onderzocht hoe Aedes het rijksmonument het Bungehuis op verantwoorde wijze duurzaam kan herontwikkelen.

  Onderzoek richt zich met name op:
  1. Een groen dak met zwembad;
  2. Warmte Koude Opslag installatie;
  3. Warmteterugwinning klimaatinstallatie;
  4. Extra isolerende maatregelen (in dak en gevel);
  5. Energiezuinige verlichting;
  6. Hergebruik gebouwstructuur en materialen;
  7. PEFC / FSC houttoepassingen;
  8. Zonnepanelen.

Professor Tulpstraat 23
1018 GZ Amsterdam
The Netherlands

T: +31 20 3305600
info@aedesrealestate.nl
www.aedesrealestate.nl

Aedes Real Estate is a trade name of Aedes Vastgoed B.V.
KvK / Chamber of Commerce Amsterdam 27 167 720
BTW / VAT number 8045 98 691 B01

- ***Ad 1. Groen dak met zwembad***
  De op 9 april 2015 vrijgegeven concept agenda groen staat stil bij het klimaatbestendig maken van de stad en hoe private partijen hierbij een rol kunnen spelen. Uit de nota:

  De meest effectieve maatregel voor de opvang van (regen)water en het beperken van hoge temperaturen in de stad is door het vergroenen van de stad. We zullen effectieve en efficiënte innovatieve oplossingen omarmen om met name in de dichtbebouwde delen van Amsterdam groen toe te voegen. De Amsterdamse daken bieden vele mogelijkheden die gecombineerd kunnen worden. Zo zijn er afgelopen jaren verschillende daken ingericht met groen, zonnepanelen en een dakterras. In de stad is het tot vier graden warmer dan buiten de stad. Met groen kunnen we de hitte dempen. Gebouwen met een groen dak stralen minder hitte uit.
  Tussen 2010 en 2014 is in Amsterdam naar schatting 45.000m2 dak vergroend. Een groen dak heeft niet alleen een verkoelend effect, ook waterberging, biodiversiteit, geluidsdruk, isolatie, educatie, recreatie, leefkwaliteit en luchtkwaliteit spelen vaak een rol bij de keuze voor een groen dak. Op dit moment beschikt Amsterdam over circa 150.000 m2 groen dak. Dat zijn over- wegend daken met sedum of mos en heeft vooral meerwaarde in het kader van hittebestendigheid van de stad. De baten van een dak met een dik groenpakket zijn veel groter, zeker op gebied van waterbergend vermogen. Zo kan een daktuin met een dikke laag van 10-25 cm substraat 60 tot 90% van het regenwater vasthouden. De voorkeur gaat dan ook uit naar groene daken met een dik groenpakket, echter niet alle daken hebben hier voldoende draagkracht voor.
  Het toevoegen van 50.000m2 groen dak is ambitieus. Om de doelstelling van 50.000m2 groen dak te kunnen behalen is samenwerking nodig. Actieve samenwerking met de eigenaren van de daken: bewoners, ondernemers, scholen, woningbouw- corporaties en VVE's. Dat is een lastige opgave. De stad heeft vaak meer baat bij de aanleg van groene daken dan de individuele eigenaren. Voor hen wegen de kosten in veel gevallen niet op tegen de baten. Daarom komt er een subsidieregeling en zal de samenwerking georganiseerd moeten worden.

  Aedes sluit waar mogelijk aan bij de ambities van de stad en zoekt de samenwerking met de stad bij de realisatie van een groen dak op het Bungehuis als onderdeel van het duurzame programma voor het totale project.

  Op dit moment loopt een pilot project om een groen dak op de bovenste verdieping van het Andaz hotel te creëren. Het pilot project is een samenwerking tussen verschillende bedrijven en gemeentelijk instanties, gebundeld in Rooftop Solutions. Hierin zijn onder andere de gemeente Amsterdam, Waternet, INBO, de gezonde stad en het IBA Amsterdam vertegenwoordigd. Samen met Rooftop Solutions onderzoekt Aedes de mogelijkheden voor een groen dak op het Andaz, aansluitend bij de bestaande binnentuin. Zie foto van de binnentuin in het Andaz onderstaand:



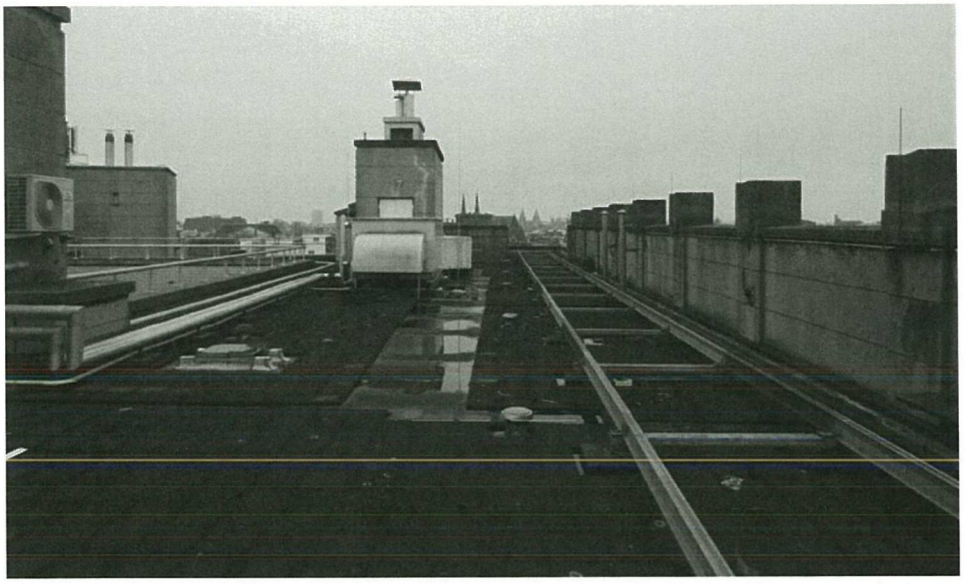
Het dak van het Bungehuis is zeer geschikt voor de toepassing van een groen dak, gezien de grootte van het dak en de centrale ligging in de stad. De nota Groen ziet mogelijkheden voor het centrumgebied:

De gebruiksmogelijkheden van het groen worden vergroot ten behoeve van alle gebruikers. Het beheer van het groen moet aansluiten bij het intensieve gebruik en de recente investeringen die zijn gedaan in het vergroten van de gebruiks- en belevingswaarde. Ruimte voor aanleg van nieuw groen is beperkt en vraagt daarom om een creatieve aanpak. Mogelijkheden liggen met name in kleine groenelementen zoals geveltuinen, verticale tuinen, kleine plantsoentjes, groene boomspiegels en (liefst openbare) daktuinen.

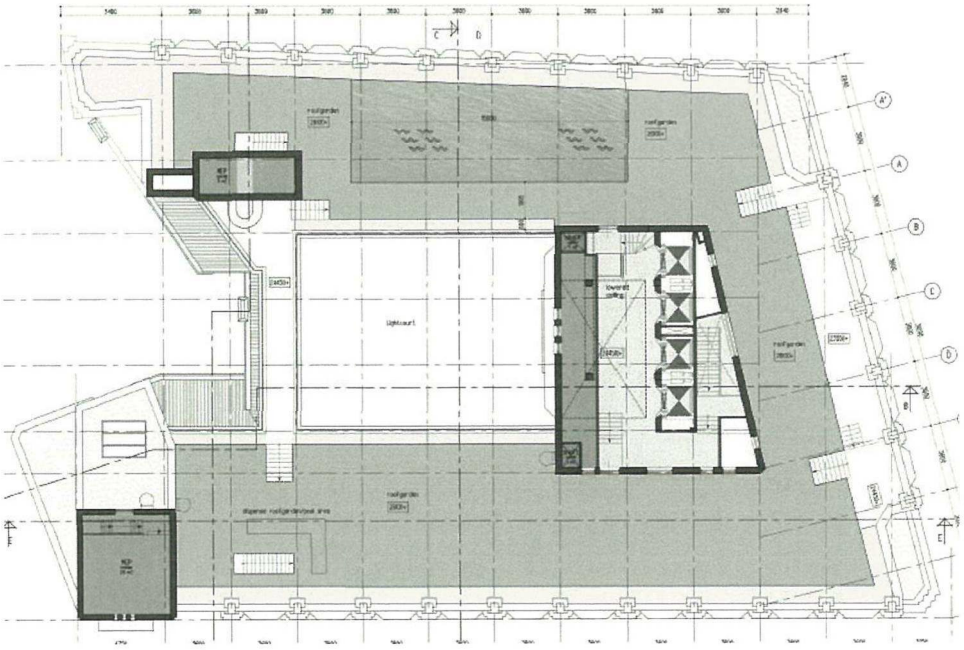
Een groen dak op het Bungehuis zal bijdragen aan :
- Het zwembad op het dak. Mede hierdoor wordt een prettige en waardevolle gebruiksruimte gecreëerd die semiopenbaar is en waardoor extra verblijfkwaliteit op het dak wordt toegevoegd;
- Waterbergend vermogen in de stad;
- Ruimte voor biodiversiteit;
- Urban farming (eigen kruiden en gewassen verbouwen);
- Stedelijke verkoeling (vermindering Urban Heat Island Effect).

Ook voor het Bungehuis zal Aedes weer samenwerken met Rooftop Solutions, daarnaast ook met SHFT (inspireert, mobiliseert, verbindt en creëert innovatieprocessen, uitgaande van de natuur als basis voor werkbare oplossingen) er in en landschapsarchitect).

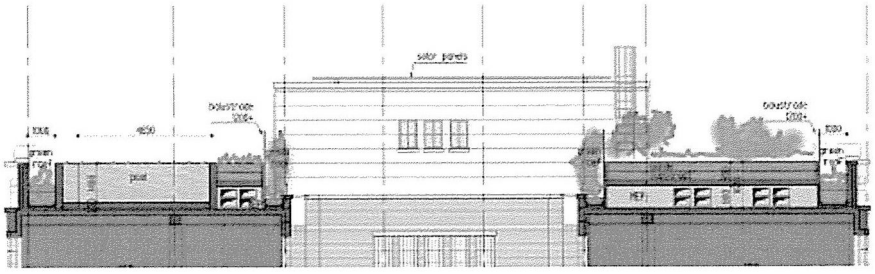
Met de bovengenoemde experts op groengebied, zal het dak een aangenaam verblijfsgebied worden, in tegenstelling tot hoe het dak er nu uitziet. Zie foto van het huidige dak onderstaand.



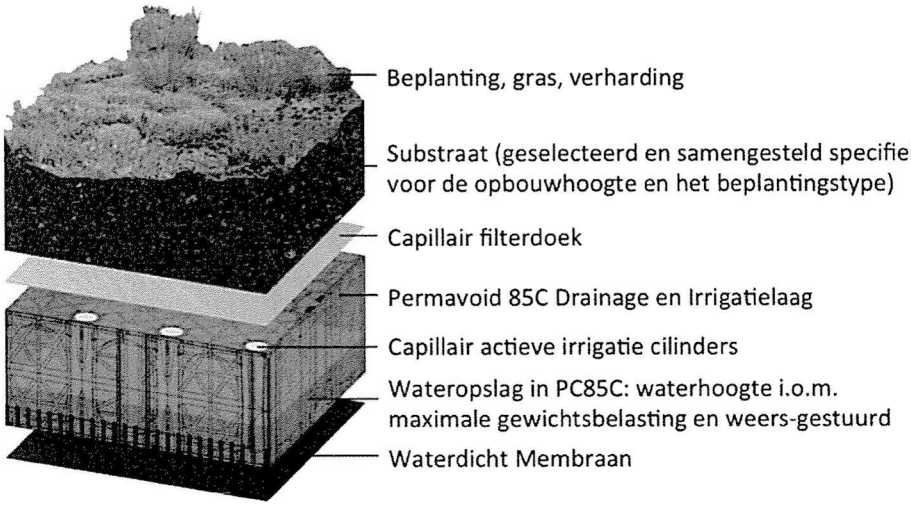
Een schematische weergave van hoe het dak er uit kan gaan zien, staat onderstaand weergegeven:



Voor Soho house is het zwembad een vast onderdeel van de voorzieningen voor haar leden en gasten. Het zwembad laat zich uitstekend combineren met het beoogde groen dak. Zie doorsnede over het zwembad gedeelte onderstaand.



Het waterbergend vermogen van het substraatpakket staat uiteraard in directe relatie met de dakconstructie. Hier zal een nadere berekening uitsluitsel moeten geven wat de maximale buffercapaciteit kan zijn. Een mogelijke doorsnede van de opbouw van het waterbergende dakpakket, staat op onderstaande plaatje weergegeven.



- ***Ad 2 Warmte Koude Opslag Installatie***
  Uit de studie behorende bij het Masterplan WKO Spuistraat en omgeving van Installect, d.d. 23-10-2014, komt naar voren dat de bodem op de locatie van het Bungehuis zeer geschikt is voorde toepassing van bodemenergie. Nauwe samenwerking tussen de initiatiefnemers van Hotel Palace, Kas Bank (W hotel), de gemeente en de UvA (als huidige gebruiker en eigenaar van het Bungehuis) heeft

geresulteerd in een mogelijke positie voor een bronlocatie voor de WKO van het Bungehuis in het openbaar gebied van de Singel.

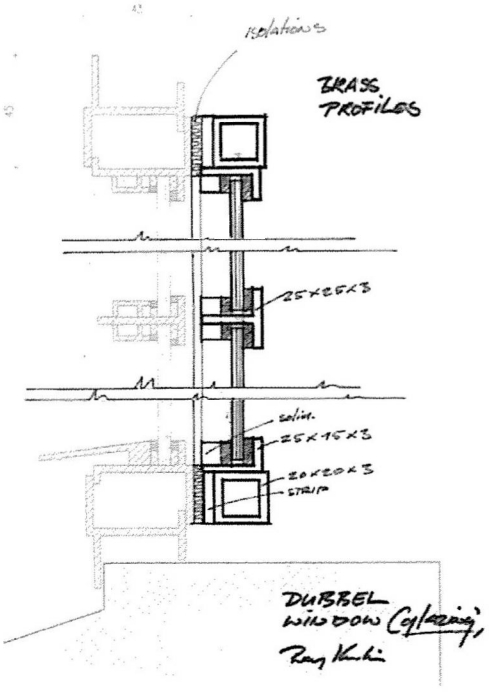
Een QuickScan van IF Technology voor het Bungehuis is opgenomen in een separaat document met kenmerk 65128/HeM/20150508, d.d. 8 mei 2015.

- ***Ad 3 Warmteterugwinning klimaatinstallatie***
  Op het dak komen de klimaatinstallaties onder de verhoogde daktuin te staan. Hier komt ook ruimte in de luchtbehandelingskasten voor het zgn. warmteterugwinningsysteem. De warmte uit de afvoerlucht wordt gebruikt als voorverwarming voor het voorverwarmen van de ventilatielucht van de club area of hotelkamers. Hierbij wordt alleen de warmte uit de afvoerlucht hergebruikt. De afvoerlucht zelf wordt via de zijkant van het verhoogde dek uitgeblazen (verdekte schoepenroosters oid).

- ***Ad 4 Isolerende maatregelen***
  Het Bungehuis zal gerenoveerd worden volgens de huidige maatstaven voor een grootschalige hotelrenovatie. Zo zal er extra isolering in het dak opgenomen worden. Het groen dak levert hier ook een belangrijke bijdrage aan.

  De huidige enkelglazige messing puien (deels glas in lood) zullen worden voorzien van opgeklampte voorzet ramen. Per stijl en regel worden speciale profielen op de bestaande pui bevestigd, waardoor een betere isolatiewaarde bereikt wordt. Minder verlies van warmte en minder toetreding van koude. De precieze detaillering zal in nauw overleg met de afdeling Monumenten & Archeologie afgestemd worden.

  Een schets van de mogelijke pui isolatie methode is onderstaand weergegeven.



- ***Ad 5 Energiezuinige verlichting***
  In alle nieuwe hotelprojecten van Aedes wordt duurzame en energiezuinige verlichting toegepast. Zo is LED verlichting in de hotelkamers en in de algemene ruimten standaard opgenomen.

  In de Back of House gebieden wordt minimaal TL 5 verlichting toegepast.
  De voordelen van energiezuinige verlichting zijn een laag energiegebruik en een lange levensduur van de verlichtingsbronnen.

- ***Ad 6 Hergebruik gebouwstructuur en materialen***
  Zoals eerder is beschreven is de meest duurzame vorm van nieuwe "meters" creëren het opnieuw gebruiken van het "oude" gebouw. Het Bungehuis leent zich hier zeer goed voor. Tijdens de bouw van het Bungehuis in de jaren 30 van de vorige eeuw is met grote zorg aandacht besteed aan de materialisering en het pure gebruik van de "bouwstenen".
  De oorspronkelijke opzet van het gebouw is nog aanwezig en leent zich goed voor het Soho house concept (uitstraling van de gebouwen door originele kenmerken te behouden en in te richten met vintage stijlelementen).
  De draagconstructie van een verdieping bestaat uit vierkante kolommen, waarover vloerbalken en vloervelden van gewapend beton gelegd zijn. Dit zorgt voor grote open ruimtes, die goed indeelbaar zijn voor hotelkamers of een open grid voor de club en gym area.

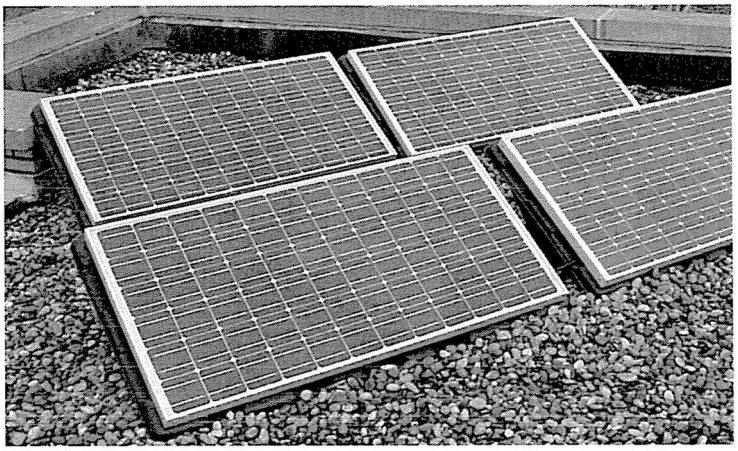
  De materialisering aan de binnenkant van het Bungehuis sluit ook goed aan bij de uitstraling van Soho house. Veel van de Soho houses wereldwijd zijn gehuisvest in karakteristieke panden, waarin de originele details behouden zijn gebleven.

  In nauwe samenwerking met Monumenten & Archeologie is het bouwhistorisch onderzoek (door P.C. Meijers) opgezet. Dit onderzoek is de onderlegger voor de indeling van de verschillende ruimtes in het ontwerp. Tegelijkertijd biedt het onderzoek houvast bij het behouden van de monumentale waarden in het pand.

- ***Ad 7 PEFC / FSC houttoepassingen***
  In alle ontwerpen en bestekken die Aedes op de markt brengt is het gebruik van PEFC of FSC hout een vereiste.
  Het doel is om alleen duurzaam geproduceerd hout te verwerken in het gebouw.
  Onder duurzaam geproduceerd hout wordt verstaan: Hout dat voldoet aan de Dutch Procurement Criteria for Timber ten aanzien van duurzaam bosbeheer en de handelsketen, zoal vastgesteld door de minister van VROM.

PEFC™
PEFC/30-01-01

- ***Ad 8 Zonnepanelen***
  Op het dak van de liftopbouw zijn zonnepanelen voorzien. De zonne-energie die middels de panelen wordt opgevangen is een vorm van duurzame energie.
  De panelen worden onder een licht hoek op het platte dak gepositioneerd en zullen niet waarneembaar zijn vanaf de straat.
  De opbrengst van de panelen zal ingezet worden bij het energievraagstuk van het Soho house.



÷÷÷