139

Nota van beantwoording

Zienswijzen ontwerpomgevingsvergunning Spuistraat 210-212 (Soho House)

Behoort bij besluit

BWT 1903953
Gemerkt D

Gemeente Amsterdam
Centrum

Overzicht personen

De ontwerpomgevingsvergunning heeft, conform de kennisgeving van 31 maart 2016, ter inzage gelegen van 31 maart 2016 tot en met 18 mei 2016. Een ieder kon daarover zienswijzen indienen. Zienswijzen zijn ontvangen van de volgende (rechts-)personen:

1. de heer J
2. de Vereniging van Eigenaars gebouw "Singel 298 te Amsterdam", mede voor de eigenaars in privé:

Ontvankelijkheid

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inleidend

Een aantal van de in de zienswijzen opgeworpen bezwaren zijn van gelijke aard en strekking. In deze Nota van beantwoording is er voor gekozen om de onderwerpen die de beide zienswijzen gemeen hebben, per onderwerp/thema te behandelen. Daarna zal nog worden ingegaan op de meer specifieke bezwaren. De beantwoording van de zienswijzen moet in algehele samenhang worden gelezen. Deze beantwoording vormt als geheel een verdere verantwoording van de beoogde verlening van de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Inhoud zienswijzen

In de beide zienswijzen is het volgende - kort samengevat - naar voren gebracht:

1. de toenemende druk van toerisme in de binnenstad van Amsterdam heeft verkeersdruk, zwerfvuil en geluidoverlast tot gevolg. Daardoor verslechtert volgens adressanten het woon- en leefklimaat, dat toch al onder druk staat;
2. de ontwikkeling van een Soho House in het Bungehuis is in strijd met gemeentelijke- en stadsdeelbeleidsregels zoals de Strategienota Coalitieproject 1012 en de Nota Grenzen aan het Hotelbeleid (aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015). De argumenten om Soho House tot een uniek project te bestempelen zouden nog eens gevalideerd moeten worden;
3. adressanten vrezen geluidoverlast als gevolg van:
   a. het gebruik van het dakterras met zwembad en bar;
   b. de installaties;
   c. bevoorrading en verkeer.

   Wat betreft de vrees voor geluidoverlast als gevolg van de installaties verwijzen beide adressanten naar het direct naast hun appartementengebouwen gelegen hotel Hoxton Amsterdam. De installaties op het dak van (de nieuwbouw van) dat hotel geven een te hoge geluidproductie en het kost veel moeite zodanige voorzieningen te treffen of correcties door te voeren dat wordt voldaan aan de ter zake geldende geluidsnormen;
4. adressanten vrezen een toename van de verkeers- en parkeerdruk, terwijl die druk in de omgeving van het project en hun woningen al erg groot is. Verzwaring van die druk achten adressanten (zonder nadere eisen) niet toelaatbaar;
5. adressanten vrezen een aantasting van hun privacy omdat zij menen dat (met name) vanaf het dak van het gebouw in de appartementen van adressanten kan worden gekeken;
6. Adressanten menen dat de ontwikkeling tot planschade leidt.

Beantwoording

Antwoord Ad 1. *Toenemende drukte vanwege toerisme; invloed op het woon- en leefklimaat*

Dat toename van toeristisch bezoek aan Amsterdam het woon- en leefklimaat onder druk kan zetten, wordt in zijn algemeenheid onderkend. Dat wil echter niet zeggen dat de herontwikkeling van het Bungehuis tot een Soho House, met 79 hotelkamers en zelfstandige horeca en publieke functies op de begane grond tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de omgeving en/of van adressanten leidt. Naar ons oordeel is dat niet zo.

De Toelichting op het geldende bestemmingsplan Postcodegebied 1012 vermeldt dat toevoeging van nieuwe horeca in principe niet aan de orde is. Omtrent hotels staat in de plantoelichting dat de ontwikkeling van nieuwe of uitbreiding van bestaande hotels vrijwel altijd in strijd is met het bestemmingsplan, en alleen mogelijk is als aan de geldende beleidsregels uit het Hotelbeleid Binnenstad wordt voldaan. Voorts vermeldt de toelichting dat nieuwe initiatieven slechts worden gehonoreerd als het uitzonderlijke, unieke en/of vernieuwende concepten zijn, die bovendien bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee aan de transformatie van het gebied. Voor ieder nieuw horeca-initiatief vindt een zorgvuldige belangenafweging plaats, waar onder meer de kwaliteitsimpuls en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat en de functiemenging onderdeel van zijn. Het behoud van de functiemenging is de belangrijkste hoofddoelstelling van het beleid voor de binnenstad. De balans tussen de functies is een constant aandachtspunt. Een andere doelstelling die de Toelichting noemt is het verbeteren van de economische structuur.
Voor de kaders waarbinnen uitbreiding van horeca wordt beoordeeld, wordt verder verwezen naar paragraaf 6.7.4 van het bestemmingsplan.

Naar ons oordeel draagt de herontwikkeling van het Bungehuis tot een Soho House bij aan de genoemde beleidsdoelstellingen. Soho House biedt meer dan hotelfaciliteiten voor louter toeristisch bezoek. Het programma in het pand is ook meer dan louter hotel/horeca.
Soho House biedt een platform voor creatieven. Lidmaatschap van Soho House is werk-gerelateerd. Leden maken gebruik van Soho House om te werken en te netwerken, en om met elkaar in contact te komen en te ontspannen. De Amsterdamse/in Nederland gevestigde creatieven die lid worden, kunnen in Soho House in contact komen met internationale leden (en andersom); zij kunnen zich ook internationaal verbinden met het netwerk en gebruik maken van de andere Sohohuizen in andere wereldsteden. Daarmee sluit Soho House aan bij de drie kernwaarden van de gemeente 'creativiteit, innovatie en handelsgeest'. De niet-leden die Soho House aandoen en een kamer boeken, werken vaak zelf in de creatieve industrie of hebben daar affiniteit mee. Het doel van het bezoek van niet-leden is, zo leert de ervaring van Soho House in andere steden, overwegend zakelijk. Soho House is internationaal een bewezen formule.
Zo draagt Soho House eraan bij dat de positie van Amsterdam als creatieve stad en als vestigingsplek voor creatieve bedrijven wordt versterkt en levert het een bijdrage aan het verbeteren van de economische structuur.
Omdat het overgrote deel van de creatieve bedrijven in het centrum is gevestigd past Soho House bij uitstek in een binnenstedelijk milieu en met name in het centrum van de stad.
Het overwegend werk-gerelateerde bezoek aan en verblijf in Soho House maakt dat Soho House meer is dan uitsluitend een vergroting van het aanbod voor toeristen.

Naast de club voor creatieven zijn er op de begane grond diverse openbare functies: Cecconi (restaurant) en Cowshed (spa), een formule die nog niet in Amsterdam te vinden is. Deze openbare

functies zorgen voor een dynamische plint en een versterking van de omgeving. Deze functies zijn niet exclusief voor leden van Soho House of voor toeristen, maar voor iedereen.
Het project levert naar ons oordeel ook daarmee een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt voorts dat de toevoeging van dit project aan horeca- en hotelcapaciteit in het gebied geen onevenredige druk legt op de omgeving. In de beantwoording onder 3, 4 en 5 wordt daar nader op ingegaan.

Antwoord *ad 2: afwijking van de beleidsregels ter zake horeca en hotelontwikkeling; Soho House als uniek project.*
De Strategienota Coalitieproject 1012 dateert uit 2009. Voor de ruimtelijke beoordeling van initiatieven zoals het Soho House is het veel recentere bestemmingsplan Postcodegebied 1012 het primaire toetsingskader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 juni 2013. In de plantoelichting staat dat toevoeging van nieuwe horeca in principe niet aan de orde is, maar dit uitgangspunt lijdt uitzondering waar het gaat om uitzonderlijke, unieke en/of vernieuwende concepten, die bovendien bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee aan de transformatie van het gebied en voorts dat zelfstandige horeca in hotels wordt toegestaan als dat de interne en externe functiemenging bevordert. Dit is overeenkomstig het Hotelbeleid 2012-2015 waarnaar in (de Toelichting van) het bestemmingsplan wordt verwezen. In dit beleid is ook vastgelegd dat grote hotel zelfstandige horeca mogen voeren tot een vloeroppervlakte van 10% van de oppervlakte van de hotelfunctie. Het plan voldoet hieraan.

In het Hotelbeleid voor de binnenstad heeft het (toenmalige) dagelijks bestuur en de stadsdeelraad uitdrukkelijk uitgesproken dat Soho House kwalificeert als een uniek concept dat afwijking van het uitgangspunt dat in beginsel niet meer wordt meegewerkt aan nieuwe hotelontwikkelingen in de binnenstad, rechtvaardigt. De medewerking aan de ontwikkeling van een Soho House in het centrum van Amsterdam past dus in het hotelbeleid voor de binnenstad en is daar niet mee in strijd.
Het standpunt dat Soho House als uniek concept kwalificeert grondt op hetgeen hiervoor onder ad 1 uiteen is gezet. Wij zien in de zienswijzen geen reden om op dat standpunt terug te komen.

Ons standpunt dat Soho House kwalificeert als een uniek concept is, anders dan adressant sub 1 stelt, niet gekoppeld aan een bepaalde locatie. In het aanvullende beleidsdocument 'Grenzen aan het hotelbeleid', vastgesteld door het toenmalige dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum d.d. 19 november 2013, wordt gewag gemaakt van een initiatief van Soho House aan de Raamgracht. Ook wordt het Bungehuis genoemd als mogelijke locatie voor hotelontwikkeling. Daarmee kan niet worden gesteld dat volgens het Hotelbeleid Soho House wordt gezien als een initiatief dat alleen gerealiseerd zou mogen worden aan de Raamgracht. In het Hotelbeleid is bepaald wat in zijn algemeenheid heeft te gelden als een uniek concept, aan de vestiging waarvan wij in beginsel medewerking willen verlenen. Het Bungehuis wordt volgens 'Grenzen aan het hotelbeleid' een geschikte locatie geacht. De vestiging van Soho House in de binnenstad past dus in het beleid om hotelontwikkeling toe te staan in afwijking van het bestemmingsplan.
Dat neemt niet weg dat onderbouwd moet worden dat de vestiging van een Soho House op een specifieke locatie ruimtelijk inpasbaar is. In de beantwoording onder 3, 4 en 5 wordt daar nader op ingegaan.

Antwoord *ad 3: geluid.* Vooropgesteld: Soho House zal moeten voldoen aan de rechtstreeks geldende geluidsnormen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het

Activiteitenbesluit). In het kader van de aanvraag om af te mogen wijken van het bestemmingsplan moet worden beoordeeld of de geluidbelasting die SOHO House zal veroorzaken planologisch aanvaardbaar is. Dat is het geval als aannemelijk is dat aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit zal en kan worden voldaan.

a. *Geluid vanwege gebruik van dakterras en zwembad*
Bij de ruimtelijke onderbouwing is een quickscan gevoegd van onderzoeksbureau Peutz, met conclusie dat de beoogde activiteiten op het dak van Soho House zullen voldoen aan de geluidgrenswaarden conform het Activiteitenbesluit. Deze conclusie is gebaseerd op berekeningen die zijn uitgevoerd op basis van de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai. Bij deze nota is een bijlage d.d. 1 juni 2016 gevoegd waarmee Peutz inzichtelijk heeft gemaakt waarop de conclusies van de quick scan zijn gebaseerd.
Voor ons zijn er geen indicaties om te betwijfelen dat het project na realisatie niet zal kunnen voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Daarbij geldt dat de woningen van de directe buren van Soho House maatgevend zijn. Nu aannemelijk is dat ten aanzien van hen geen sprake zal zijn van overschrijding van de geluidgrenswaarden, is evenzeer aannemelijk dat de activiteiten op het dak van Soho house ter hoogte van de woningen van adressanten, met de voorgevel op ongeveer 35 à 40 meter schuin tegenover Soho House, ook geen geluidhinder zullen veroorzaken.

b. *Geluid vanwege de installaties*
Wij begrijpen dat de vrees van adressanten voor geluidoverlast ten gevolge van de installaties voortkomt uit hun ervaring met het geluid van de koelinstallatie op het dak van het hotel Hoxton Amsterdam. Hoxton ligt direct naast het appartementen gebouw Singel 296, waar adressant sub 1 op de eerste verdieping woont. Wij zijn op de hoogte van dat probleem en de pogingen daar - in nauw contact met de Omgevingsdienst - een oplossing voor te vinden. Buiten discussie staat dat ook Hoxton zal moeten voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit, zoals ook Soho House dat zal moeten. De vraag of Hoxton aan de geluidnormen voldoet en kan voldoen staat buiten de onderhavige procedure. Wij volgen adressant sub 1 niet in zijn stelling dat wij lichtvaardig vergunning hebben verleend voor Hoxton, en te minder dat wij lichtvaardig vergunning verlenen aan Raam 468 BV voor Soho House.

De ervaring van adressanten met Hoxton rechtvaardigt niet om er van uit te gaan dat Soho House ook niet aan de geldende geluidnormen zal gaan of kunnen voldoen. Er zijn immers een aantal wezenlijke verschillen.
Ten eerste is de situatie bij Hoxton anders is dan bij het Bungehuis. Hoxton was al een hotel en is alleen gerenoveerd. Het Bungehuis wordt integraal herontwikkeld.
Hoxton is volledig omsloten met direct aangrenzende woningen. Het slaapkamerraam van de heer [redacted] s (Singel 296-I) grenst aan de binnentuin van het Hoxton.
Het Bungehuis is veel hoger dan de belendende bebouwing en is slechts aan één zijde aangrenzend aan een gesloten bouwblok met woningen. De Spuistraat is ook uit een oogpunt van geluid veel drukker dan de Singel.
Soho House grenst niet direct aan de appartementen van adressanten, maar is op ruime afstand van hun woningen gelegen; hemelsbreed zo'n 40 meter. De voor de geluiduitstraling maatgevende gevoelige functies zijn de direct naast het Bungehuis gelegen woningen/c.q. woningen die op kortere afstand van de installaties gelegen zijn dan de woningen van adressanten. Er is geen indicatie dat de geluiduitstraling van de installaties van Soho House de

normen bij de naastgelegen woningen zal overschrijden. Dat ligt dus nog minder in de lijn der verwachting bij de appartementen van adressanten. Adressanten ondervinden met name aan de achterkant van hun woning geluidhinder ten gevolge van de installaties op het dak van Hoxton. Het ligt niet in de rede dat de geluiduitstraling van de installaties van het Soho House, op een afstand van hemelsbreed ongeveer 40 meter, óver de gebouwen Singel 296 en 298 heen, reikt tot aan de achterzijde van die gebouwen.

Voorts zijn de toegepaste installaties zijn anders dan bij Hoxton. Bij Bungehuis wordt voor de koeling gebruik gemaakt van een WKO (in de kade Singel) met warmtepompen in de kelder en niet van een koelinstallatie (op het dak) zoals bij Hoxton. Er worden wel andere gebouwinstallaties in het verhoogde dakvlak geïntegreerd. Deze zijn zodanig te integreren dat ze geen geluidsemissie opleveren boven de geluidsnormen. Doordat de daktuin van het Bungehuis ook een verblijfsgebied wordt voor gasten zal de initiatiefnemer er ook voor zichzelf/ Soho House voor zorgen dat de installaties geen geluidsoverlast veroorzaken.

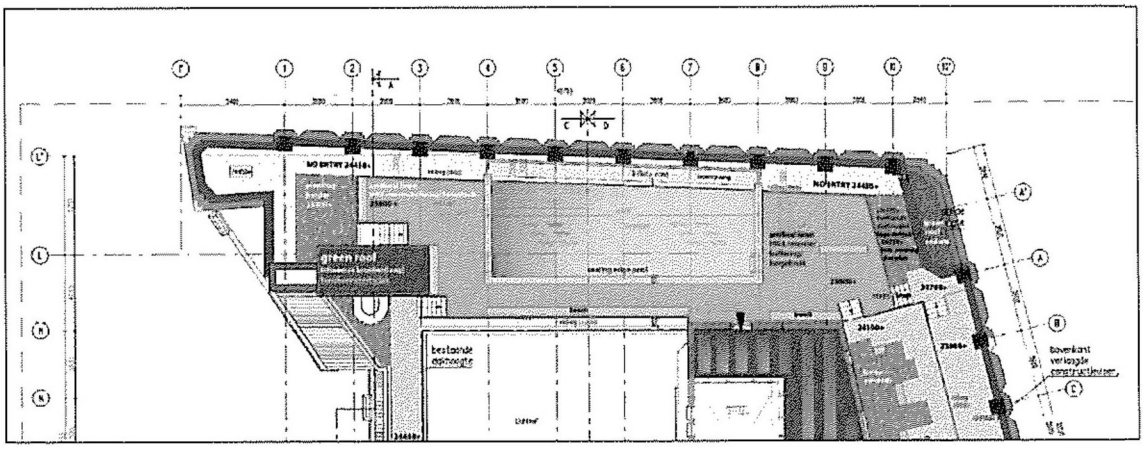
Bij de melding op grond van het Activiteitenbesluit zal de initiatiefnemer een geluidrapportage voegen waaruit blijkt de installaties zullen (kunnen) voldoen aan de daarop betrekking hebbende geluidnormering.

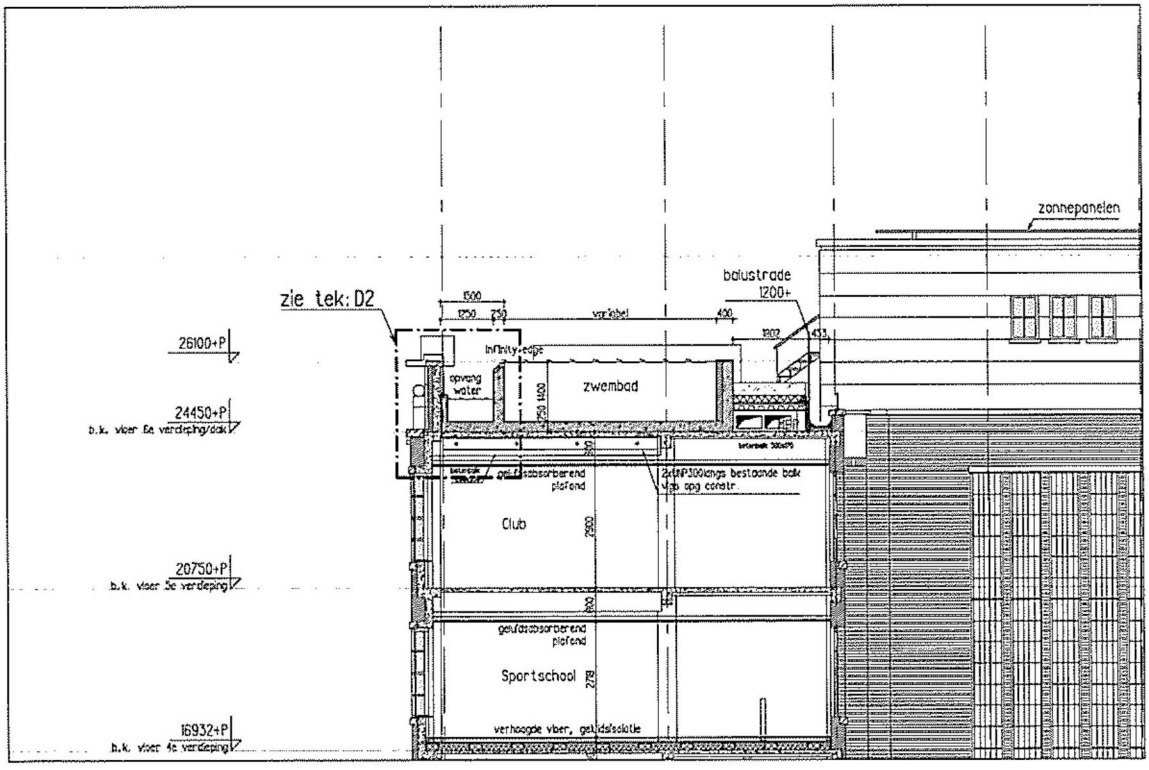
c. *Geluid vanwege bevoorrading en verkeer.*
Bij de ruimtelijke onderbouwing is een rapportage verkeer en parkeren gevoegd. Berekend is dat er een geringe toename is van verkeerbewegingen en een lichte stijging van de parkeerbehoefte ten opzichte van de bestaande situatie. De zienswijzen geven geen onderbouwing waarom de bevindingen in de rapportage verkeer en parkeren onjuist zouden zijn. Uitgaande van de bevindingen in de rapportage zijn wij van mening dat de geringe stijging van verkeersbewegingen en de geringe toename van de parkeerbehoefte niet tot onaanvaardbare geluidhinder zal leiden.
Het laden en lossen geschiedt niet op de Singel, maar in de Spuistraat, waar een paar meter van de entree van het Bungehuis een laad- en losplek aanwezig is. (NB. de Ruimtelijke onderbouwing noemt per abuis de Paleisstraat. Dat abuis heeft voor de beoordeling verder geen implicaties). Vanwege de afstand en de afscherming door de gebouwen is het niet aannemelijk dat adressanten geluidhinder zullen ondervinden ten gevolge van laden en lossen.

Antwoord *ad 4: verkeers- en parkeerdruk:* Zoals hiervoor al uiteengezet blijkt uit de rapportage bij de ruimtelijke onderbouwing dat er een lichte stijging is van de verkeersbewegingen en van de parkeerdruk ten opzichte van de bestaande situatie. Naar ons oordeel is deze lichte stijging niet van dien aard dat daarmee de conclusie gerechtvaardigd is dat het project niet ruimtelijke inpasbaar is. Anders dan adressanten achten wij het wel relevant dat de locatie goed bereikbaar is met de verschillende vormen van openbaar vervoer. De internationale leden van Soho House reizen over het algemeen per vliegtuig en zullen zich per trein of taxi van Schiphol naar de binnenstad (laten) vervoeren. De Amsterdamse leden van Soho House en de Amsterdamse bezoekers van de horeca en voorzieningen op de begane grond zullen doorgaans gebruik maken van openbaar vervoer en fiets. De parkeertarieven ontmoedigen het vervoer per auto.

Antwoord *Ad 5 Privacy:* In de eerste plaats zij opgemerkt dat de afstand hemelsbreed op maaiveldniveau tussen het Bungehuis en de woningen ongeveer 35 tot 40 meter is. De schuine lijn vanaf het dak van Soho House is nog langer. Bovendien kunnen degenen die op het dakterras

verblijven niet eenvoudig over de rand heen kijken. Zoals uit het inrichtingsplan blijkt, wordt er vanaf de borstwering over de gehele breedte, een afstand van anderhalve meter in acht genomen. Over de lengte van het zwembad kunnen gasten überhaupt niet op het dak staan. Onderstaande (delen van) tekeningen laten dat zien.





In hetgeen door adressanten is aangevoerd zien wij geen aanleiding om het oordeel dat de privacy van adressanten niet wordt aangetast te herzien.

Antwoord *Ad 6 planschade:* de initiatiefnemer heeft een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Daaruit blijkt niet dat het project planschade tot gevolg zal hebben. In hetgeen adressanten hebben aangevoerd zien wij geen aanleiding tot een ander oordeel.

Adressant sub 1 vindt dat de planschaderisicoanalyse is uitgegaan van een te kleine kring van belanghebbenden. Wat ons betreft staat buiten discussie dat adressanten beide belanghebbende zijn bij het onderhavige besluit. Het ligt voor de hand dat zij ook belanghebbend zijn uit een oogpunt van eventuele planschade ten gevolge van het project.
De conclusie van de planschaderisicoanalyse is dat niet aannemelijk is dat de eigenaren van woningen die op kortere afstand van het project zijn gelegen planschade zullen lijden die het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Naar onze mening geldt dat a fortiori voor eigenaren van woningen op grotere afstand van het project gelegen.
De conclusies van de planschaderisicoanalyse laten onverlet de mogelijkheid voor adressanten om een planschadeclaim in te dienen. In het kader van de beoordeling van de aanvraag is nu echter alleen relevant of er een planschade te verwachten is van een hoogte die de economische uitvoerbaarheid/financiële haalbaarheid van het project op losse schroeven zou zetten. De planschaderisico analyse geeft geen aanleiding voor een dergelijke verwachting.

Specifieke onderwerpen adressant sub 1.
Hierna volgt nog een reactie op nog een aantal specifieke onderwerpen en stellingen van adressant sub 1 voor zover die nog niet of niet volledig gedekt zijn door de hiervoor gegeven themagewijze beantwoording.

- *Interne functiemenging*: Adressant is van mening dat onvoldoende sprake is van interne functiemenging zoals bedoeld in het beleid, omdat Soho House voor het grootste deel niet openstaat voor het publiek en zelfstandige horeca een uitzondering is.
  Antwoord: interne functiemening heeft met name betrekking op de functiemenging in het pand. Niet vereist is dat alle onderscheiden functies open staan voor publiek. Het beleid spreekt over meerdere, bij voorkeur publiekstoegankelijke functies, naast de hotelfunctie. Met de voorziene publiek toegankelijke functies op de begane grond wordt naar ons oordeel in voldoende mate aan deze voorkeur voldaan. Daarbij geldt dat Soho House weliswaar niet voor iedereen toegankelijk is, maar wel openstaat voor Amsterdamse leden. Dus in dit geval bevorderen ook de niet voor iedereen toegankelijke functies de interactie met de buurt en met de binnenstad, nu daar veel creatieve bedrijven zijn gevestigd.

- *Adressant maakt bezwaar tegen de redernering dat de omgeving vanwege de reeds aanwezige bedrijvigheid en functies niet kwetsbaar is.*
  Antwoord: Als in de directe omgeving van een project relatief weinig gevoelige functies zoals wonen zijn, zijn de mogelijkheid voor de ruimtelijke inpasbaarheid van een project over het algemeen groter. Er zijn immers objectief gezien minder gevoelige functies die last kunnen ondervinden van de ontwikkeling. Dat neemt niet weg dat uiteraard beoordeeld wordt of het project voor de wel aanwezige gevoelige functies niet tot onaanvaardbare hinder leidt. Dat is naar ons oordeel in casu niet het geval.

  Adressant vindt dat voor het zwembad ten onrechte niet de richtafstand (200 meter voor niet-overdekte zwembaden) uit de Richtafstandenlijst van de VNG-brochure is gehanteerd.
  Antwoord: de Richtafstandenlijst van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geeft, zoals de titel al zegt, een richtlijn. De ruimtelijke gevolgen van een concreet plan kunnen andere afstanden indiceren (zowel grotere als kleinere). In het kader van de concrete beoordeling is de

omgeving relevant en bij een zwembad wat de omvang en het feitelijke gebruik is van het zwembad. Een openbaar recreatief openluchtzwembad met een grote capaciteit heeft een grotere impact op de omgeving dan een relatief klein zwembad in een besloten gelegenheid voor, zoals in dit geval, leden van Soho House en hun introduceés. De gecompleteerde notitie van Peutz (d.d. 1 juni 2016) die bij deze nota van beantwoording is gevoegd wijst uit dat de activiteiten op het dakterras op voldoende afstand van omliggende woningen plaatsvinden om te kunnen concluderen dat geen onevenredige hinder van de activiteiten uitgaat. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt nog opgemerkt dat Soho House er zelf alle belang bij heeft dat haar eigen gasten geen overlast ondervinden van hun mede-gasten.

- *Adressant vindt dat geen terras mag worden vergund omdat uit het Hotelbeleid en de Nota additionele horeca volgt dat bij additionele horeca geen terras is toegestaan.*
  Antwoord: In geval van additionele horeca is de hoofdfunctie geen horeca. Dat is bij Soho House niet anders. Het bargedeelte is additionele horeca bij SOHO house.
  De beleidsregels voor additionele horeca bepalen dat geen reclame mag worden gevoerd voor de additionele horeca, en geen terras mag worden gehouden, om te voorkomen dat desondanks een horeca-uitstraling ontstaat.
  Het terras op het dak van het Bungehuis is een dakterras voor Soho House. De leden van Soho House kunnen verpozen op het dak. Zij kunnen zwemmen en rond het zwembad verblijven, zitten of liggen. Daarbij kan een drankje worden besteld dat wordt geserveerd vanuit het kleine bargedeelte op het dak of daar wordt afgehaald. Wij zijn van mening dat het dakterras dat hier is voorzien niet leidt tot een overwegende horeca-uitstraling. Er verandert ook niets in het aanzicht van het gebouw.
  Tegelijkertijd onderkennen wij dat het terras een wezenlijk onderdeel uitmaakt van het unieke concept Soho House. Bovendien wordt het dak als groen dak ingericht wat een positieve bijdrage levert aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de stad.
  Juist om die redenen willen wij ook aan deze dakinvulling medewerking verlenen. De beoogde activiteiten op het dak veroorzaken volgens de notitie van Peutz geen onevenredige hinder voor de omgeving. Wij zien dan ook geen ruimtelijke gronden om de activiteiten niet toe te staan.

- *Adressant stelt zich op het standpunt dat het bij buitenplanse afwijkingen in beginsel gaat om kruimelgevallen die een beperkte planologische betekenis hebben. Hij acht de afwijkingen van het bestemmingsplan die hier aan de orde zijn niet van beperkte planologisch betekenis.*
  Antwoord: De zogenoemde kruimellijst is door de wetgever opgesteld en opgenomen in het Besluit omgevingsrecht. De planologische betekenis van de in deze lijst opgenomen mogelijkheden om af te wijken is dus bepaald door de wetgever. Het bevoegd gezag is gehouden toepassing te geven aan de kruimellijst als het bereid is afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en de afwijking kwalificeert als een van de in de kruimellijst opgenomen categorieën – ongeacht of de afwijking door betrokkenen als planologisch beperkt of als ingrijpend wordt beschouwd.

- *Adressant vindt dat de kring van belanghebbenden in de planschade(risico)analyse te beperkt is genomen. Er is geen rekening gehouden met zijn woning, zoals blijkt uit figuur 7 bij deze analyse. Dat is onterecht.*
  Antwoord: wij merken adressant aan als belanghebbende in deze procedure. Voor hem staat ook de mogelijkheid open om te zijner tijd een planschadeclaim in te dienen.

Dat neemt niet weg dat gezien de planschade(risico)analyse niet te verwachten valt, dat adressanten planschade zullen lijden ten gevolge van de vergunde afwijkingen van het bestemmingsplan. De planschade voor dichter bij het project gelegen woningen - die eventueel meer gevolgen zouden kunnen ondervinden van het project en van de vergunde afwijkingen - is op nihil geschat. Dat maakt het niet aannemelijk dat reclamant sub 1 wel planschade zal lijden.

- *Adressant stelt tot slot bereid te zijn af te zien van beroep onder een aantal voorwaarden (i-v).*
  Antwoord: In zijn algemeenheid geldt dat vergunningverlening geen kwestie is van onderhandeling.
  i. Wij hebben het project, bij weging van de betrokken belangen als ruimtelijk inpasbaar beoordeeld en zijn, alles afwegende, bereid voor de afwijkingen van het bestemmingsplan vergunning te verlenen. Het project moet verder aan de geldende wettelijke eisen voldoen. Afgifte van de Drank- en Horecavergunning en de exploitatievergunning geschiedt op basis van de daarvoor geldende voorwaarden. De exploitant zal aan die voorwaarden moeten voldoen en zo niet, dan zal al dan niet op verzoek van derden worden gehandhaafd.
  ii. De gemeente doet geen toezeggingen aan individuen, zoals reclamant sub 1 voor ogen staat.
  iii. Wat betreft de derde voorwaarde, die adressant stelt in relatie tot de problematiek die reclamant ondervindt met Hoxton Amsterdam: als gezegd moet Hoxton Amsterdam aan de geldende eisen en grenswaarden voldoen. Dat staat op zichzelf en is geen kwestie van 'uitruilen'. Uitsluitend in de algehele beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van Soho House in het Bungehuis is de aanwezigheid van Hoxton Amsterdam relevant, omdat in dat kader de directe omgeving relevant is en Hoxton Amsterdam daar onderdeel van uit maakt. De geluidproblemen van Hoxton Amsterdam dienen opgelost te worden. Bij de ruimtelijke beoordeling van de inpasbaarheid van Soho House kan geen rekening worden gehouden met met de voorschriften strijdige situaties op andere locaties.
  iv. Wat betreft de gewenste afspraken met Soho House en Aedes Real Estate zien wij geen aanleiding om dergelijke afspraken in het kader van een omgevingsvergunning af te dwingen, daargelaten dat het niet past om in het kader van vergunningverlening voorwaarden te stellen aan andere partijen dan de initiatiefnemer.
  v. De vijfde voorwaarde nemen wij voor kennisgeving aan. Het is aan Soho House om al dan niet in te gaan op de wens van adressant om lid te worden. Daar staan wij buiten. Wij hebben het project beoordeeld op planologische inpasbaarheid en hebben geconcludeerd dat het project uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is nu het niet leidt tot (onevenredige) nadelige gevolgen voor de belangen van derden. Wij achten het niet nodig om naast de geldende wettelijke voorschriften nadere voorwaarden aan de vergunning te verbinden in de door adressant bedoelde zin.