Gemeente Amsterdam

Planteam Schinkelhaven (R&D, G&O)
Datum: 12-11-2024
Betreft: Hotel Jansen
Locatie: Valschermkade 19

Planteam Schinkelhaven brengt positief advies uit over de aanvraag van Valschermkade 19 Hotel Jansen om voor maximaal 5 jaar extra een nieuwe tijdelijke vergunning te verkrijgen.

Aanleiding

Op 25 januari 2015 heeft het college van B&W een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten en gebruiken van bouwwerk voor een hotelfunctie (hierna: "Hotel Jansen") aan de Valschermkade 19. Deze vergunning is verleend met toepassing van de zogenaamde kruimelregeling ex artikel 4 lid 11 Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het betrof een tijdelijke afwijking voor de duur van maximaal 10 jaar. Dat betekent dat het gebruik van de gronden voor een hotelfunctie na 10 jaar gestaakt, en het gebouw gesloopt moet worden.

Aanvraag

Op 21 december 2023 heeft Hotel Jansen een aanvraag ingediend voor het voortzetten van het huidige gebruik en het in stand houden van het gebouw. De aanvraag ziet zowel op de activiteit bouwen als op een tijdelijke planologische gebruikswijziging. Het betreft enerzijds een verlenging van het reeds vergunde tijdelijke bouwwerk met 5 jaar en anderzijds een verzoek om afwijk te mogen wijken van het vigerende bestemmingsplan eveneens met 5 jaar. Omdat de eerder toegepaste kruimelregeling niet kan worden toegepast, is planologische toestemming alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. onder 3 Wabo. Omdat de aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is de oude wetgeving van toepassing.

MRA advies

Omdat het een hotelinitiatief betreft, is conform het Overnachtingenbeleid van de gemeente Amsterdam advies gevraagd aan het MRA. 16 oktober 2024 heeft MRA advies uitgebracht. Het MRA heeft haar advies uitgebracht aan het Dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid.

Gemeente Amsterdam

Het MRA expertteam concludeert in haar advies dat Hotel Jansen voldoende scoort voor drie van de vier beoordelingsaspecten, namelijk *bijzonder hotelinitiatief*, *buurtbetrokkenheid* en *sociaal ondernemerschap*. Het plan scoort onvoldoende op het aspect *duurzaamheid*. Het eindoordeel is daarmee ook negatief. Echter wordt naar het oordeel van het MRA expertteam wel gemotiveerd onderbouwd waarom er niet aan de duurzaamheidseisen uit Overnachtingsbeleid 2021, Deel 1, paragraaf 2.4 wordt voldaan, namelijk omdat het hier niet gaat om renoveren, (ver)bouwen en slopen, maar om een verlenging van (maximaal) vijf jaar in een bestaand tijdelijk gebouw, waardoor het investeren in het renoveren, (ver)bouwen en slopen van het tijdelijke gebouw voor een periode van slechts maximaal vijf jaar niet in verhouding staat tot de toekomstige duurzaamheidsbaten.

Het advies van het MRA Expertteam is zwaarwegend. Indien het DB stadsdeel Zuid voornemens is om in afwijking van het advies te handelen zal dit - conform paragraaf 1.7 uit Deel I van de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 e.v. door het dagelijks bestuur aan het college gemotiveerd ter besluitvorming moeten worden voorgelegd.

Hotel Jansen is in het nieuwe Hotelbeleid (2024) als overgangsgeval meegenomen, omdat de aanvraag voor de invoering van het nieuwe beleid is ingediend en het daarmee anders niet meer in een *`nee, tenzij'*-gebied zou liggen, maar in een *'nee'*-gebied. Daarbij is onderbouwd dat bij dit specifieke geval gaat het om de voortzetting van een bestaand tijdelijk hotel (10 jaar) met een (maximale) verlenging van 5 jaar, waarbij het projectteam Schinkelhaven en de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening in Zuid reeds begin 2024 hebben aangegeven een positieve houding te hebben ten opzichte van een maximale verlenging van 5 jaar.

<u>Geen precedentwerking</u>

Hotel Janssen is een specifiek geval, dat maakt dat er geen kans bestaat op precedentwerking.

In het nieuwe Hotelbeleid zijn slechts twee bestaande hotellocaties als overgangsgeval meegenomen, omdat de aanvragen voor de invoering van het nieuwe beleid waren ingediend en het niet meer in een *'nee, tenzij'*-gebied zou liggen, maar in een *'nee'*-gebied. Alleen bij Valschermkade is sprake van een afwijking ten aanzien van het aspect Duurzaamheid. Het is in dit specifieke geval met een afwijking voor 5 jaar voor een bestaand tijdelijk gebouw te onderbouwen dat niet aan de nieuwbouweisen voldaan kan worden, omdat investeren in het renoveren, (ver)bouwen en slopen van het tijdelijke gebouw voor een periode van slechts maximaal 5 jaar niet in verhouding staat tot de toekomstige duurzaamheidsbaten, milieutechnisch niet duurzamer is ten opzichte van met 5 jaar verlengen van het in stand houden van een bestaand tijdelijk bouwwerk, omdat de impact op het milieu van verduurzaming nu groter zou zijn dan de besparing op uitstoot van CO_2 en het gebruik van fossiele brandstoffen bij verduurzaming gedurende de exploitatie van 5 jaar. Het 5 jaar langer in stand houden van het tijdelijk bouwwerk heeft een positieve impact op de exploitatieperiode versus de negatieve impact die sloop/ nieuwbouw heeft op het milieu. De demontabele units kunnen bij verlening met 5 jaar 5 jaar later worden gedemonteerd. En voorwaarde bij verlening is dat Hotel Jansen extra investeren zal in duurzaamheid, waaronder het plaatsen van PV-panelen op het gebouw. Conform de WEii berekening (Werkelijke Energie intensiteit indicator) zal daarmee het gebouw de score "ZEER ZUINIG" behaald worden.

Gemeente Amsterdam

Projectnota Schinkelkwartier en Investeringsnota Schinkelhaven

Op 14 december 2021 heeft het college van B&W de projectnota Schinkelkwartier vastgesteld. In de projectnota zijn de ambities, opgaven en uitgangspunten van het gemeentebestuur geformuleerd om Schinkelkwartier te transformeren van een geïsoleerd werkgebied tot een inclusieve, levendige en groene stadswijk die goed verbonden is met de omgeving. In het gebied is ruimte voor 11.000 woningen, 1.020.000 m² werkruimte en 450.000 m² maatschappelijke en commerciële voorzieningen. In de projectnota is een stedenbouwkundig kader opgenomen dat richtinggevend is voor de stedenbouwkundige plannen per deelgebied in de volgende fase en bouwenveloppen voor initiatieven in Schinkelkwartier. Hotel Jansen ligt in Schinkelhaven, een deelgebied binnen het transformatiegebied Schinkelkwartier.

Momenteel wordt voor Schinkelhaven een Investeringsnota voorbereid. Voor de locatie van Hotel Jansen wordt uitgegaan van twee milieus. Enerzijds valt de locatie binnen de locatie van de insteekhaven, wat het hart van de nieuwe wijk wordt met ruimte voor publiek aantrekkende functies, waaronder horeca, en voorzieningen in de plint en eventueel eerste verdieping, en woningen daarboven. Anderzijds valt het in de parkzone, aan het toekomstige oeverpark langs de Schinkel. Hier worden vooral grondgebonden woningen eventueel afgewisseld met voorziening op de begane grond voorzien. Het planteam onderzoekt graag welke toekomstige ontwikkeling op deze locatie mogelijk is. Dit kan nadat de gemeenteraad hiervoor de Investeringsnota Schinkelhaven vaststelt zodat de kaders voor de nieuwe ontwikkeling helder zijn. De vaststelling van de Investeringsnota Schinkelhaven staat gepland in 2025/2026. Daarna kan planvorming voor de locatie worden begeleid. Dit neemt in de regel zo'n 5 jaar in beslag. De aangevraagde vergunning voor 5 jaar geeft het planteam Schinkelhaven/Schinkelkwartier en de vastgoedeigenaar de tijd om tot een goede nieuwe planinvulling te komen voor deze locatie. Ook wordt voorkomen dat de locatie onnodig ingevuld moet worden met een bedrijfspand. Dit is vanuit financieel oogpunt en qua duurzaamheid niet wenselijk. Een bedrijfspand, zoals het bestemmingsplan (tijdelijke deel van het Omgevingsplan) op deze locatie met recht toestaat, past namelijk niet binnen de ambities voor deze locatie. Daarnaast moet voorkomen worden dat deze kavel leeg komt te staan. Immers, als er geen planologische toestemming wordt verleend, zal het tijdelijk gebouw in 2025 gesloopt moet worden. Vanuit gebiedsontwikkeling Schinkelhaven/ Schinkelkwartier zou dit geen goede ontwikkeling zijn, omdat de leefbaarheid en ondersteuning van transformatie van het gebied hier niet mee gediend zijn.

Het planteam Schinkelhaven adviseert positief over de gevraagde voortzetting van het gebruik van Hotel Jansen. Hieronder volgen de specifieke adviezen vanuit planologie en stedenbouw.

Planologie

Het huidige monofunctionele bedrijventerrein Schinkel kan dit soort tijdelijke initiatieven goed gebruiken. Dit zorgt er namelijk voor dat er ook andere doelgroepen in het gebied worden getrokken dan alleen de grote groep die primair doordeweeks en overdag het gebied bezoeken vanwege de bedrijvigheid (om te werken bv.).

De voor iedereen toegankelijke horecazaak op de begane grond van Hotel Jansen heeft de afgelopen jaren bewezen een aantrekkelijke publieke functie te zijn voor de omgeving en levert daarom een bijdrage in het gewenste activeren van het gebied. Voor de sociale veiligheid, waar onder 's avonds, is het goed dat dergelijke tijdelijke functies verspreid door het gebied aanwezig zijn, mede als vroege aankondiging op de geleidelijke gebiedstransformatie van bedrijventerrein Schinkel. Er is vanuit planologie geen bezwaar om aan het initiatief mee te werken, mits het programma (aantal kamers/units en bedden) ongewijzigd blijft en het initiatief de gebiedstransformatie niet in de wegstaat.

Stedenbouw
Het betreft de voorzetting/verlenging van het gebruik van het bestaande tijdelijke bouwwerk met 5 jaar. Er vinden geen wijzigingen plaats met betrekking tot het bouwwerk of het aansluitend terrein. Er is vanuit stedenbouw geen bezwaar om aan het initiatief mee te werken.

Conclusie
Het planteam staat positief tegenover de gevraagde verlenging met 5 jaar. Voorwaarde daarbij is dat met Hotel Jansen privaatrechtelijke afspraken gemaakt worden over onderstaande punten:

- "Hotel Jansen 'not for tourists' omvat maximaal 166 kamers met eenpersoonsbedden, waarvan circa 95% Extended Stay en circa 5% voor kort verblijf. De kamers zijn bedoeld voor (internationale) studenten (voor semester, summer school en/of academisch onderzoek), trainees en graduates (als entry level, voor stage of traineeship), Young talent & expats (in het startup ecosysteem of bij multinationals) alsook familie en vrienden daarvan."
- Van alle overnachtingen in Hotel Jansen wordt een digitaal nachtregister bijgehouden. Jaarlijks zal Hotel Jansen desgewenst de geregistreerde overnachtingen rapporteren aan de gemeente, met als doel aan te tonen dat zij voldoet aan de gemaakte afspraken;
- Uitgangspunt is huurprijs voor een kamer van maximaal 1.095 euro inclusief 9% BTW per maand (2024) voor studenten en tot 1.950 euro inclusief 9% BTW voor trainees, graduates, young talent en expats. Bedragen jaarlijks maximaal te indexeren conform CPI-indexering. Voor kortdurend verblijf (minimaal 1 dag, maximaal 1 maand) door familie en vrienden worden door Hotel Jansen maatwerkafspraken gemaakt;
- Kamers zullen niet via Booking.com of soortgelijke boekingssites te boeken zijn;
- Hotel Jansen zal extra investeren in duurzaamheid, waaronder het plaatsen van PV-panelen op het gebouw. Conform de WEii berekening (Werkelijke Energie intensiteit indicator) zal daarmee het gebouw de score "ZEER ZUINIG" behaald worden.
- Binnen 5 jaar zal trede 3 van de Prestatieladder Sociaal Ondernemerschap behaald zijn.
- Per 2030 sluit Hotel Jansen in de Schinkel.