VN2024-016778

rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Zuid van 26 november 2024

Portefeuille

Economische Zaken (24)
Ruimtelijke Ordening (23)
Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt

B7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Valschermkade 19 Hotel Jansen

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

1. Kennis te nemen van het negatieve advies van het MRA Expertteam verblijfsaccomodaties d.d. 16 oktober 2024 over de adviesaanvraag Valschermkade 19 Hotel Jansen Schinkelhaven om voor een aansluitende periode van maximaal 5 jaar af te wijken van het bestemmingsplan.

2. Kennis te nemen van het positieve advies van het planteam Schinkelhaven om het college van B&W te vragen in afwijking van het MRA advies te handelen.

3. Kennis te nemen van het positieve Ontwerpbesluit Valschermkade 19 Hotel Jansen.

4. In te stemmen met de voordracht aan het college van B&W, waarin het DB stadsdeel Zuid het college van B&W vraagt om in te stemmen om in afwijking van het negatieve MRA advies te handelen en in te stemmen met het positieve advies van planteam Schinkelhaven en het DB stadsdeel Zuid in de gelegenheid te stellen het positieve Ontwerpbesluit Valschermkade 19 Hotel Jansen ter inzage te leggen.

Kernboodschap

Aan Valschermkade 19 is in een tijdelijk gebouw Hotel Jansen gevestigd. De tijdelijke vergunning verloopt januari 2025. Hotel Jansen wil voor maximaal 5 jaar extra een nieuwe tijdelijke vergunning en heeft daarvoor een aanvraag gedaan. MRA heeft de aanvraag beoordeeld. Buurtbetrokkenheid, bijzonder hotelinitiatief en sociaal ondernemerschap scoren voldoende. Duurzaamheid niet. In deze specifieke situatie is het duurzamer 5 jaar langer het bestaande tijdelijke gebouw te blijven exploiteren in plaats van het tijdelijke gebouw te renoveren, (ver)bouwen voor 5 jaar. Planteam Schinkelhaven adviseert positief, omdat de leefbaarheid van Schinkelhaven gediend is met levendigheid in plaats van een braakliggend kavel.

Bestuurlijke achtergrond

Op 25 januari 2015 heeft het college van B&W een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten en gebruiken van een bouwwerk voor een hotelfunctie aan de Valschermkade 19. Deze vergunning is verleend met toepassing van de 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

Per 1 januari 2017 is het Overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam in werking getreden en dient elk hotelinitiatief (Horeca V of VI) aan dit beleid te voldoen. Het Overnachtingsbeleid is op 26

oktober 2021 geactualiseerd. Het algemene uitgangspunt van het Overnachtingsbeleid is dat de gemeente geen medewerking meer verleent aan nieuwe hotelinitiatieven of uitbreiding van bestaande hotelinitiatieven, die niet passen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, wat hier het geval is. De gemeente kan slechts meewerken aan een initiatief als wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit het Overnachtingsbeleid.

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.

Op 17 juli 2024 is het Hotelbeleid vastgesteld. 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.

Momenteel wordt voor Schinkelhaven een Investeringsnota voorbereid. De vaststelling van de Investeringsnota Schinkelhaven door de gemeenteraad staat gepland in 2025/2026. Daarna kan planvorming voor nieuwbouw op de locatie worden begeleid. Dit neemt in de regel zo'n 5 jaar in beslag.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Planologische toestemming is mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. onder 3 Wabo. Omdat de aanvraag is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is de oude wetgeving van toepassing.

Omdat het een hotelinitiatief betreft, is conform het Overnachtingenbeleid 2021 e.v. Deel I van de gemeente Amsterdam heet stadsdeel Zuid advies gevraagd aan het MRA.

Omdat het DB stadsdeel Zuid voornemens is om in afwijking van het MRA 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.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennisnemen van het negatieve advies MRA Expertteam verblijfsaccomodaties d.d. 16 oktober 2024 inzake adviesaanvraag Valschermkade 19 Hotel Jansen Schinkelhaven (bijlage 1).

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 nieuwbouw, 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.

Hotel Jansen heeft op 21 december 2023 een aanvraag ingediend voor het tijdelijk en voor maximaal 5 jaar 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 maximaal 5 jaar en anderzijds een verzoek om te mogen afwijken van het vigerende bestemmingsplan met maximaal 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 inwerkingtreding van de Omgevingswet is de oude wetgeving van toepassing. Omdat het een hotelinitiatief betreft, dient conform het Overnachtingenbeleid 2021 e.v. Deel I van de gemeente Amsterdam advies te worden gevraagd aan het MRA. Het DB van stadsdeel Zuid heeft het MRA expertteam verblijfsaccommodaties gevraagd haar te adviseren in het kader van de aanvraag voor het voortzetten van het huidige gebruik en het in stand houden van het tijdelijke gebouw voor een periode van maximaal 5 extra jaar.

Wanneer niet wordt meegewerkt aan het afwijken van het Omgevingsplan verdwijnt de overnachtingscapaciteit uit de Amsterdamse hotelvoorraad. Door mee te werken aan een verlenging van 5 jaar wordt technisch gezien, tijdelijk voor maximaal 5 jaar, overnachtingscapaciteit toegevoegd, ten aanzien van de situatie waarin geen medewerking wordt verleend. Om deze reden wordt het initiatief bezien als nieuw initiatief en is het getoetst aan het Amsterdamse overnachtingsbeleid.

<u>Algemeen: Het overnachtingsbeleid</u>

Per 1 januari 2017 is het Overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam in werking getreden en dient elk hotelinitiatief (Horeca V of VI) aan dit beleid te voldoen. Het Overnachtingsbeleid is op 26 oktober 2021 geactualiseerd. Het algemene uitgangspunt van het Overnachtingsbeleid is dat de gemeente geen medewerking meer verleent aan nieuwe hotelinitiatieven of uitbreiding van bestaande hotelinitiatieven, die niet passen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, wat hier het geval is. De gemeente kan slechts meewerken aan een initiatief als wordt voldaan aan de

randvoorwaarden uit het Overnachtingsbeleid.

Op 18 juli 2024 heeft de gemeenteraad het Hotelbeleid 2024 vastgesteld. Uitgangspunt is dat de gemeente geen medewerking meer verleent aan hotelinitiatieven die niet passen in het geldende omgevingsplan. Wel wordt de nieuw- voor oud regeling behouden. Dit betekent dat een nieuw hotel dat in strijd is met het omgevingsplan, alleen nog kan worden gerealiseerd als er elders slaapplaatsen blijvend worden weggenomen. In het Hotelbeleid 2024 is bepaald dat het Overnachtingsbeleid 2021 e.v. van toepassing blijft op het voorliggend initiatief.

Het gemeentelijk Overnachtingsbeleid is van toepassing op overnachtingsvormen van 1 nacht tot en met 12 maanden. Het *'nee, tenzij'* principe impliceert dat de gemeente uitsluitend medewerking verleent aan nieuwe hotelinitiatieven in uitzonderingsgevallen. Het initiatief moet in een zogeheten *'nee-tenzij '*-gebied liggen. Hotelconcepten dienen voorts uniek, innovatief en onderscheidend te zijn en er moet sprake zijn van een kwalitatieve aanvulling op het bestaande hotelaanbod: een concept dat nog niet of nauwelijks bestaat in Amsterdam Zuid. Bij de vergunningverlening maakt het advies van het MRA Expertteam deel uit van de integrale ruimtelijke onderbouwing. Het gemeentelijk Overnachtingsbeleid is in juli 2024 vervangen door het Hotelbeleid. Schinkelhaven staat als gebied in het nieuwe beleid niet langer als *'nee, tenzij'* benoemd, maar als *'nee'*. De locatie is in het nieuwe Hotelbeleid als overgangsgeval meegenomen, omdat de aanvraag voor het vaststellen van het nieuwe Hotelbeleid is ingediend.

Het plan

De locatie, ingevuld door Hotel Jansen "not for tourists", is een bestaand tijdelijk hotel aan de Valschermkade 19 in Schinkelhaven waarvan de huidige vergunning januari 2025 verloopt. Het is een student-/ stagehotel met 166 gemeubileerde kamers voor flexibele eerste opvang of kort verblijf voor (inter)nationaal jong talent dat naar Amsterdam komt voor studie of werk. Een bewijs van inschrijving aan een onderwijsinstelling of het overhandigen van een "proof of employment" is onderdeel van de reserveringsprocedure. Het hotel biedt "Extended stay" en "Hotelstay" mogelijkheden. 80% van de kamers zijn "Extended stay", met een gemiddeld verblijf van 4-5 maanden. De overige kamers zijn "Hotelstay", met een gemiddeld verblijf van meer dan 14 dagen.

Op 25 januari 2015 heeft het college van B&W een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten en gebruiken van een bouwwerk voor een hotelfunctie aan de Valschermkade 19. Deze vergunning is verleend met toepassing van de 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.

Op 21 december 2023 heeft Hotel Jansen een aanvraag ingediend voor het nog maximaal 5 jaar extra voortzetten van het huidige gebruik en het nog maximaal 5 jaar extra in stand houden van het gebouw (bijlage 2). Het aantal kamers/ bedden blijft daarbij ongewijzigd. Er vinden geen wijzigingen plaats met betrekking tot het bouwwerk of het aansluitend terrein. 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 waarmee de maximale termijn van 15 jaar voor tijdelijke bouwwerken wordt bereikt. Het kan daarna niet nog eens verlengd worden. Anderzijds betreft het een verzoek te mogen afwijken van het vigerende bestemmingsplan met eveneens met 5 jaar. Voor dit verzoek om nog 5 jaar extra te mogen afwijken van het bestemmingsplan is ook een beoordeling door en advies van het MRA Expertteam vereist.

De gebiedskaart

De locatie Valschermkade 19 ligt op de gebiedskaart in een *'nee, tenzij'* gebied.Om een uitzondering

te kunnen maken op het uitgangspunt om geen medewerking meer te verlenen aan hotelinitiatieven, dient het hotelconcept te voldoen aan de voorwaarden en criteria uit Deel I en II van de Notitie uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 e.v.

De locatie ligt in het transformatiegebied Schinkelhaven wat van een geïsoleerd werkgebied tot een inclusieve, levendige en groene stadswijk die goed verbonden is met de omgeving. In de bijlage bij de gebiedskaart van het overnachtingsbeleid is om die reden als motivering van de '*nee, tenzij*'- status het volgende opgenomen:

'*Het bedrijventerrein Schinkel wordt getransformeerd naar een woon-werk gebied. Een hotel kan hier bijdragen aan functiemenging in het gebied. Dit bedrijventerrein is onderdeel van gebiedsontwikkeling Schinkelkwartier, dat voor de rest in stadsdeel Nieuw-West ligt.*'

Advies planteam Schinkelhaven aan MRA expertteam

Het planteam Schinkelhaven staat positief tegenover de gevraagde verlenging van 5 jaar. Het bestaande tijdelijk hotel en ook de verlenging met 5 jaar tot en met januari 2030 past binnen de ontwikkelstrategie om het huidige monofunctionele bedrijventerrein te verkleuren naar een woonwerkgebied. Schinkelhaven kan dit soort tijdelijke initiatieven goed gebruiken, omdat het de verbetering van de leefbaarheid in het gebied ondersteunt. Het initiatief zorgt voor de aantrek van verschillende doelgroepen in het gebied, meer dan de groep die primair doordeweeks en overdag het gebied bezoeken vanwege de bedrijvigheid om te werken. De publiek toegankelijke horecazaak op de begane grond heeft bewezen publiek te trekken en draagt, vooral 's avonds, bij aan de sociale veiligheid in het gebied. Het is goed dat dergelijke tijdelijke functies verspreid door het gebied aanwezig zijn, mede als aankondiging op de geleidelijke gebiedstransformatie van bedrijventerrein Schinkel.

Ad 2. Kennisnemen en bespreken van het positieve advies van het planteam Schinkelhaven om het college van B&W te vragen in afwijking van het MRA advies te handelen (bijlage 3).

Planteam Schinkelhaven adviseert met haar integrale advies met inbegrip van de planologische en stedenbouwkundige en leefbaarheidsaspecten aspecten positief over de gevraagde voortzetting van Hotel Jansen met maximaal 5 jaar.

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 voorzien, eventueel afgewisseld met voorzieningen op de begane grond. Het planteam Schinkelhaven 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. 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 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 moeten worden. Vanuit gebiedsontwikkeling Schinkelhaven zou dit geen goede ontwikkeling zijn, omdat de leefbaarheid en ondersteuning van transformatie van het gebied hier niet mee gediend zijn.

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.

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, waaronder '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 weg staat.

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

1. "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."
2. 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;
3. 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;
4. Kamers zullen niet via Booking.com of soortgelijke boekingssites te boeken zijn;
5. 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.
6. Binnen 5 jaar zal trede 3 van de Prestatieladder Sociaal Ondernemerschap behaald zijn.
7. Per 2030 sluit Hotel Jansen in de Schinkel.

Het advies van het planteam Schinkelhaven (R&D en G& O) aan stadsdeel Zuid is om het DB stadsdeel aan het college gemotiveerd ter besluitvorming voor te leggen om in afwijking van het advies van het MRA te handelen en het positief Ontwerpbesluit na instemming van het college, ter inzage te leggen.

Dit specifieke geval 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.

Ad 3. Kennisnemen van het positieve Ontwerpbesluit Valschermkade 19 Hotel Jansen (bijlage 4).

VTH heeft de aanvraag van Valschermkade 19 Hotel Jansen beoordeeld, getoetst en positief beoordeeld. Het positieve concept Ontwerpbesluit Valschermkade 19 Hotel Jansen is bijgevoegd.

Hotel Jansen heeft toegezegd om binnen twee maanden na de vergunning verlening nadere maatregelen te nemen opdat het gebouw als "Zeer zuinig" wordt gekwalificeerd. De maatregelen betreffen specifiek het plaatsen van zonnepanelen/PV-panelen en het installeren van nieuwe CV-ketels. Om de verdere verduurzaming van het gebouw te borgen, worden deze maatregelen als voorwaarden aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Ad 4. Instemmen met voordracht aan DB: Besluiten in te stemmen met de voordracht aan het college van B&W, waarin het DB stadsdeel Zuid het college van B&W vraagt om in te stemmen om in afwijking van het negatieve MRA advies te handelen en in te stemmen met het positieve advies van planteam Schinkelhaven en het DB stadsdeel Zuid in de gelegenheid te stellen het positieve Ontwerpbesluit Valschermkade 19 Hotel Jansen ter inzage te leggen (bijlage 5).

VTH kan het positieve Ontwerpbesluit ter inzage leggen, nadat DB stadsdeel Zuid hiertoe heeft besloten, conform mandatering aan stadsdeel Zuid, en nadat het college van B&W heeft ingestemd dat afgeweken kan worden van het MRA Expertteam verblijfsaccomodaties d.d. 16 oktober 2024. Na besluit van B&W dat afgeweken kan worden van het MRA advies kan het positieve Ontwerpbesluit ter inzage gelegd worden.

Advies, afstemming en Participatie

Advisering en afstemming heeft plaatsgevonden met stadsdeel Zuid, EZC, MRA Expertteam verblijfsaccommodaties, planteam Schinkelhaven (R&D en G& O). De aanvraag is extern afgestemd met Hotel Jansen voor wat betreft de voorgestelde privaatrechtelijke voorwaarden.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt aan de erfpachter een nieuwe erfpachtaanbieding uitgebracht overeenkomstig de vergunning. De erfpachter zal vervolgens erfpacht voldoen conform de erfpachtaanbieding.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: Niet van toepassing.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-071362	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2024-072821	Bijlage 2 241111 - RUIMTELIJKE ONDERBOUWING - Hotel Jansen Schinkel.pdf (pdf)
AD2024-072822	Bijlage 3 Advies planteam SCKHV 12-11-2024.pdf (pdf)
AD2024-072823	Bijlage 1 20241610 Definitief advies MRA expertteam Hotel Jansen.pdf (pdf)
AD2024-073823	Bijlage 4 CPT Ontwerpbesluit Hotel Jansen tijdelijke omgevingsvergunning 25.11.2024.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord