1 Inleiding

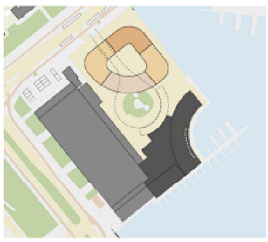
In opdracht van NEOO en eigenaar RJB Group is door bureau Rijnboutt een vervolg verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden om volume en een nieuwe functie toe te voegen op de locatie van het Apollohotel.
Uitgangspunt bij dit vijfde scenario is het toevoegen van volume voor wonen, ondergronds volume voor parkeren, realiseren van meer restaurantruimte en herinrichten van het entreegebied.

In de eerste verkenning uit mei 2017 werden vier scenario's onderzocht.



Scenario 1

- Gedeeltelijke sloop hotel
- Gesloten blok



Scenario 2

- Gedeeltelijke sloop hotel
- Semi openbaar



Scenario 3

- Gedeeltelijke sloop hotel
- Geopend blok



Scenario 4

- Volledige sloop hotel
- Publiek blok

De conclusie hierbij was dat de grote winst van toevoegen van nieuwbouw is dat hiermee gelegenheid ontstaat om het parkeren ondergronds, onder de nieuwbouw op te lossen.
De voorkeur ging uit naar de scenario's 2 of 3: zelfstandige volumes die de bestaande hoogbouw van het hotel als geheel vervangen.

Voordelen van scenario 2:

- de bouwhoogte (25m) is vrijwel gelijk aan de hoogte van de huidige torens (22m). Om het scenario goed in te passen zal aan de onderzijde meer doorzicht naar de Apollohal en de hoofdingang van het hotel gemaakt moeten worden. Per saldo zal daarmee het extra aantal m2 bvo afnemen.
- de meer beperkte footprint en het ontbreken van de noodzaak een onderdoorgang te maken.

Nadeel:

- het verplaatsen van het hoogteaccent in de omgeving van het monumentale Apollo House naar de nieuwbouw van hotel en woningen. Dat stelt hoge eisen aan de kwaliteit van de exacte bouwenvelop en van de architectuur. Of de voorgestelde bouwhoogte in de omgeving voldoende acceptabel is zou in een nadere uitwerking moeten blijken.

2 Het vijfde scenario)

Naar aanleiding van het advies heeft de ontwikkelaar in januari 2018 een alternatief voorstel gedaan. Dit nieuwe voorstel heet in deze notitie Het vijfde scenario.

Programma:

Woontoren
> openbare plint met 8 lagen met 8 woningen (1600m²)

Horeca
> in 2 onderste lagen toren II (850m²)
> min 21 hotelkamers (van 223 naar 2
> terras aan binnenhof

Hotel/woonprogramma bovenin
> vervanging bovenste laag met 2 lagen (800m² per laag)
> hotelkamers en/of grote woning

Ondergr. parkeren
> van 63pp naar 84pp

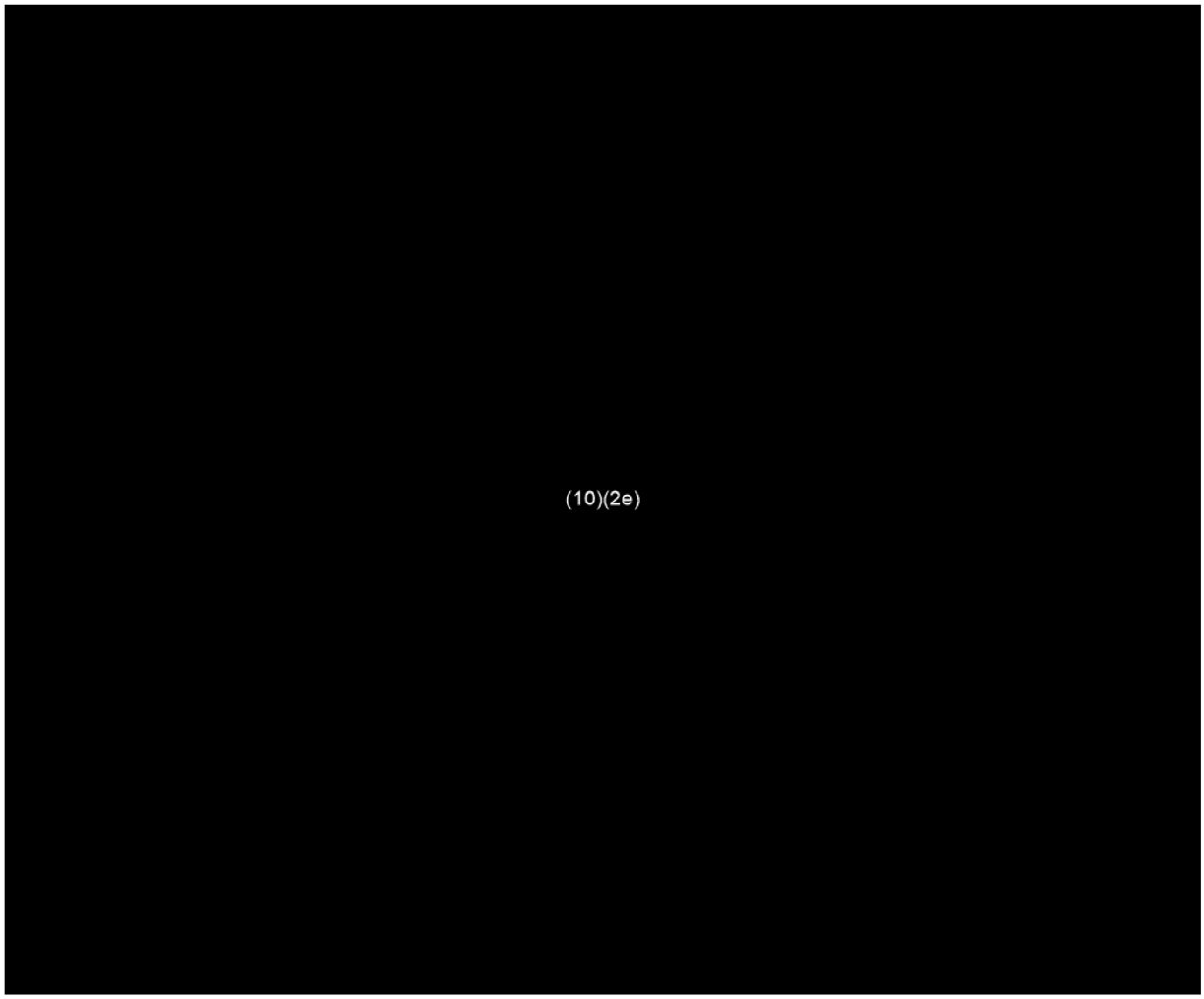
(10)(2e)

(10)(2e)

Transparant maaiveld
verbinding binnenblok-water, uitstraling stadionweg

Woonprogramma
schakel aan bestaande volume, orientatie naar Stadionweg, 34m hoog

Gebouwbeeindiging
+1 representatieve laag, integreren dakinstallaties, tot. hoogte ca.22m>25m



Toelichting:
:

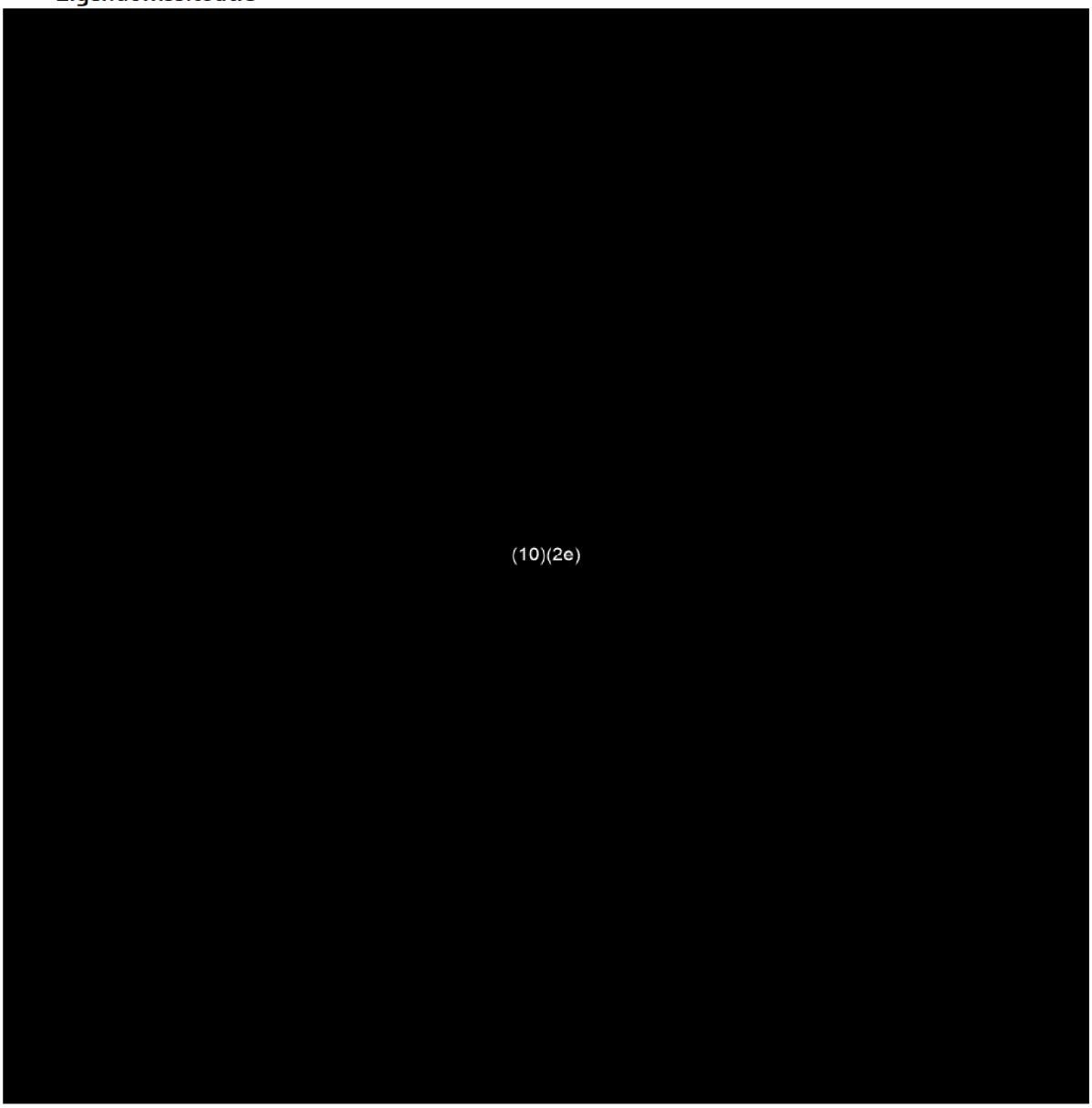
De woontoren aan de noordzijde van toren
8 woningen van ca. 200m2 elk: Eén woning per laag en een openbare plint. De woontoren heeft een eigen ontsluiting en is gepland op grond van de gemeente.

Het **hotel / woonprogramma bovenop de torens** (10)(2e)
De ontwikkelaar stelt dat de twee bovenste bouwlagen, elk 800m2, grote penthouses kunnen zijn maar ook geheel ingericht kan worden als hotelruimte of gemengd als hotel- woonruimte. Van de geplande twee bovenste bouwlagen van 800m2 wordt de bovenste nieuw gebouwd op de huidige bovenste laag en de huidige bovenste laag wordt vernieuwd.

Horeca
Elke bouwlaag van de afzonderlijke torens heeft een oppervlak van ca. 400m2.
De twee onderste bouwlagen van toren 2 worden omgezet van ca.800m2 overnachtingsmogelijkheid. Deze horeca loopt door langs het water en langs de Stadionweg. Het gaat om in totaal 1480 m2 horeca. Daarnaast is een terras gepland aan de westzijde van toren 2, aansluitend op de horecagelegenheid. De grootte van het terras is niet aangegeven.

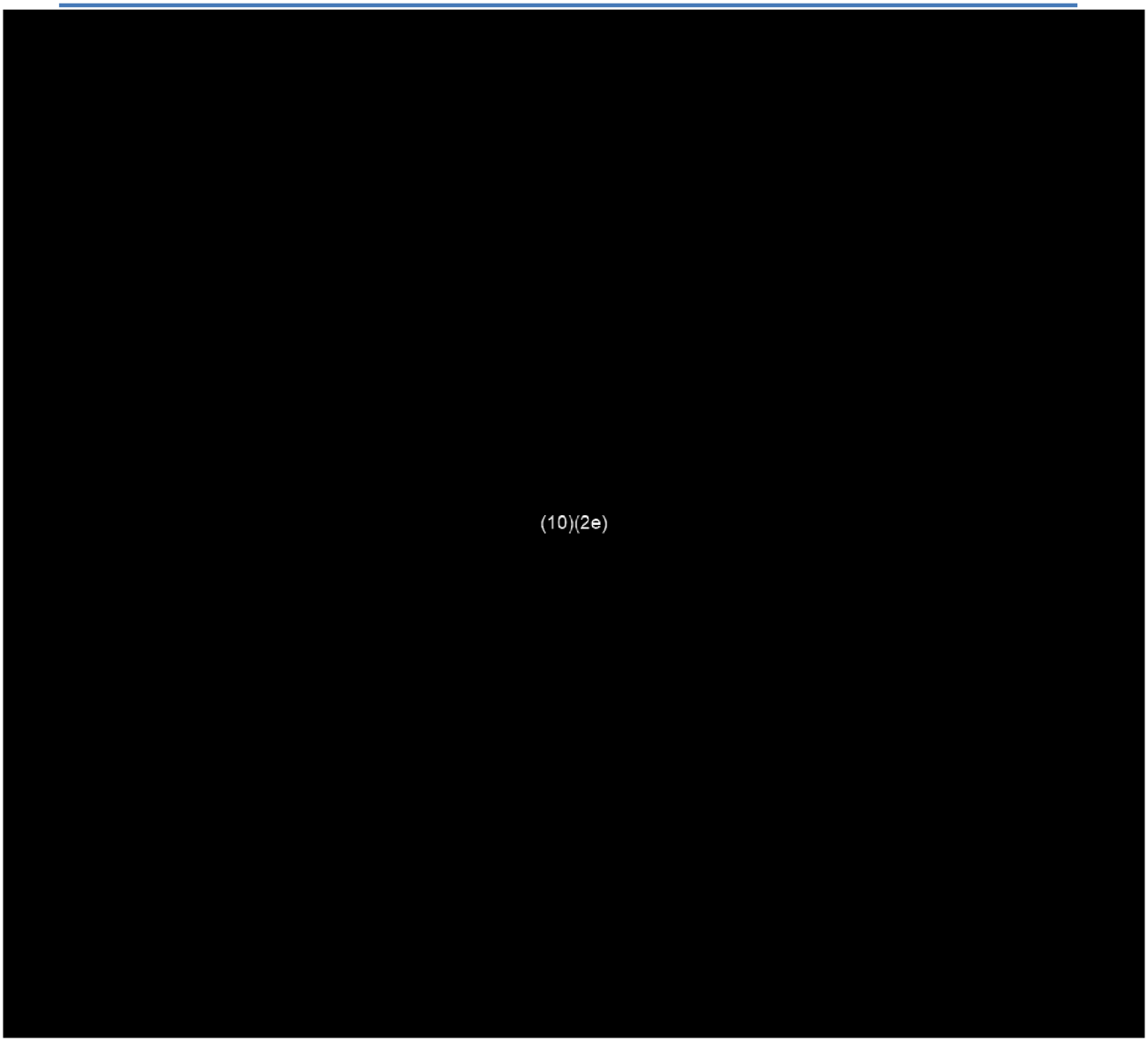
3 Analyse

Eigendomssituatie



De twee torens staan op eigen grond.
De uitbreiding tbv restaurant aan de oostzijde van toren [redacted] tot aan het water vindt plaats op eigen grond.

- De uitbreiding tbv. restaurant aan de noord-oostzijde van toren [redacted] is gepland op grond in eigendom van de gemeente Amsterdam. Deze grond wordt nu gehuurd door de eigenaar van het Apollohotel.
- Het nieuwe woongebouw is gepland op grond van de gemeente Amsterdam. Deze grond wordt nu gehuurd door de eigenaar van het Apollohotel.
- De ondergrondse parkeergarage is gepland op grond van de gemeente Amsterdam. Deze grond wordt nu gehuurd door de eigenaar van het Apollohotel.



Stedenbouwkundige structuur

In figuur 1 is te zien hoe complex de symmetrisch opbouw is rondom de kruising Boerenwetering-Amstelkanaal. De dominante as loopt over het Amstelkanaal, het waterplein, het Apollohotel om uiteindelijk ook in hoogte zichtbaar te worden in het Apollohouse.

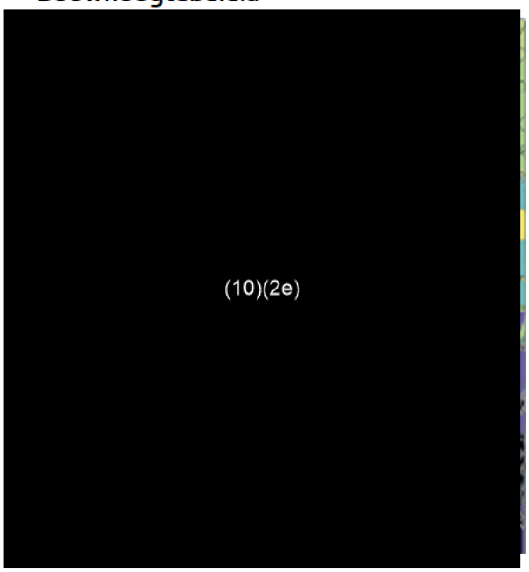
Deze hoofdas wordt versterkt door:

- Apollolaan en Stadionweg die elkaar op de hoofdas én onder dezelfde hoek kruisen;
- Noorder Amstelkanaal en Zuider Amstelkanaal die elkaar op de hoofdas én onder dezelfde hoek kruisen;
- Het vierkant dat door Apollolaan, Stadionweg, Noorder Amstelkanaal en Zuider Amstelkanaal wordt ingesloten met aan de oostzijde de 'Kom' van het Apollohotel

De verschillende hoogten in het gebied zijn:

- Hoogte van het wateroppervlak in de watergangen
- Hoogte van het maaiveld
- Hoogte van de bebouwing langs hoofdwegen: ca. 18m (Boomhoogte)
    - Hoogte van bebouwing binnen de 'superblokken': 15m en lager. (Onder de bomen)
- Hoogte van accenten: minimaal dubbele hoogte van de hoogte langs hoofdwegen. (Boven de bomen)

Bouwhoogtebeleid



Sinds 2010 is de grachtengordel opgenomen in de werelderfgoedlijst van UNESCO). Vanzelfsprekend is de visie op hoogbouw beschermend voor het gebied binnen de Singelgrachtzone. Rondom het Singelgrachtgebied is op de kaart om die reden een zone van 2 kilometer opgenomen. Uitgangspunt voor deze zone is dat daar waar het historisch gelaagde stadsbeeld tot een geheel vergroeid is geraakt, dit niet door nieuwe bebouwing- afwijkend in maat en schaal, mag worden aangetast.

● Apollohotel

Een rapportage over landschappelijke effecten is verplicht gesteld bij:

- Middelhoogbouwinitiatieven vanaf 22,5 meter of 25% hoger dan hun directe omgeving in het UNESCO-gebied.
- Hoogbouwinitiatieven hoger dan 30 meter of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving binnen de op de hoogbouwkaart aangegeven 2 km- zone rondom het UNESCO-gebied.

(Uit Visie Hoogbouw Amsterdam 2011)

Per 1 april 2018 zal het bescherm stads- en dorpsgezicht geëffectueerd worden voor Plan Zuid en dit betekent dat met nog meer aandacht voor de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten naar ontwikkelingen zal worden gekeken.

Conclusie stedenbouwkundige analyse

Verhoging bouwhoogte van de twee torens.

Het Apollohouse met een hoogte van 45m ligt in een precieze stedenbouwkundige compositie, exact in een stedenbouwkundige as op een scharnierpunt van twee markante delen van plan Zuid.
Uitgaand van de eerder beschreven hoogten in het gebied zou een bouwhoogte van 18m voor de torens (Toren [redacted]en Toren [redacted]) passender geweest. Echter is het een gegeven dat beide torens een bouwhoogte hebben van 22m en past deze hoogte ook binnen het UNESCObeleid.
Een verdere verhoging van de twee torens doet afbreuk aan deze stedenbouwkundige compositie en met name aan de dominante positie die het Apollohouse met zijn hoogte van 45m in het gebied heeft.
Indien de ontwikkelaar toch hoger dan 22,5m wil bouwen zal een HER moeten worden.

Realisering van een gebouw van 34m hoog aan de noordzijde van toren 2 langs de Stadionweg.

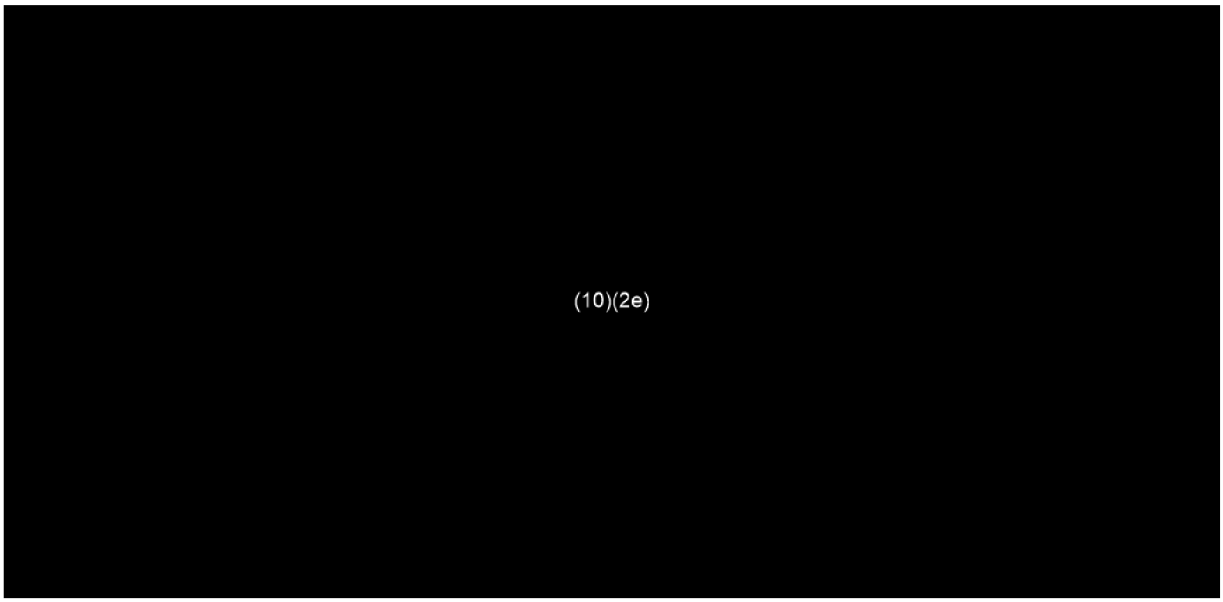
Het toevoegen van een nieuwe toren met een hoogte 34m tegen de bestaande toren zal,.alhoewel lager dan de hoogte van 45m van het Apollohouse, een verstorend hoogteaccent vormen in de bestaande stedenbouwkundige compositie. Het hoogteaccent van de 34m toren zal niet zozeer de bestaande stedenbouwkundige structuur onderschrijven maar slechts het feit dat bij de toren een hotel zit. Het realiseren van een bouwvolume tussen toren 2 en de Stadionweg is zeker een mogelijkheid mits de bouwhoogte lager is dan 22,5m.
Passend zou een bebouwing langs de Stadionweg kunnen zijn die lager is dan 22,5m (liefst max 18m) en staat vanaf Boerenwetering met een lengte van 50m.
Bouwblokdiepte ca 10.

Dit blok zou eventueel een publieke plint kunnen hebben waarboven gewoond wordt.

Horeca in de plint van toren (10)(2e)
In stedenbouwkundig opzicht is een horecagelegenheid in de plint van de toren 2 een functie die daar op zijn plaats is. Zelfs een uitbreiding van die horecagelegenheid aan de oostkant van toren (10)(2e) tot aan het water zou een kwaliteitsverbetering zijn ten opzichte van de huidige situatie.

Ondergrondse parkeergarage op het terrein
Het huidige binnenterrein dat vanaf de Stadionweg goed is te overzien, toont een rommelig beeld met vele auto's. De ingang van het Apollohotel gaat verscholen achter slecht onderhouden bossage.
Een ondergrondse parkeergarage biedt de mogelijkheid het binnenterrein opnieuw, aantrekkelijk en overzichtelijk in te richten zonder geparkeerde auto's. Behalve voor het hotel is ook voor de passant op straat een aantrekkelijk ingericht binnenterrein van belang omdat het terrein vanaf de straat zichtbaar is.
Bij herinrichting is het van belang in het kader van het programma "Rainproof" het verlies aan wateropnamecapaciteit te compenseren. Zo ook zullen bij de aanleg van de ondergrondse parkeergarage de bestaande bomen gerooid gaan worden. Een voldoende grondlaag op de ondergrondse garage biedt zowel de mogelijkheid tot weer laten groeien van bomen als dat deels tegemoet wordt gekomen aan de gewenste waterbergende capaciteit van de bodem.

Toets bestemmingsplan
De locatie onderdeel van het bestemmingsplan Stadion Beethovenbuurt 2012 met de bestemming Gemengde Doeleinden 2. De hotelgebouwen hebben een aanduiding "specifieke vorm van horeca-hotel". De bouwhoogtes zijn vastgelegd conform de bestaande situatie.



4 Bestemmingsplan en beleid

Strijdigheden met het bestemmingsplan:
- de huidige toegestane bouwhoogte is 23m; deze bouwhoogte wordt met 3m overschreden ter plaatse van de torens (10)(2e)

- Het realiseren van restaurantruimte aan de noord-oostzijde van toren X past zowel qua bouwen als gebruik niet binnen de bestemming GD-2.
- Het realiseren van een woongebouw aan de noordzijde van toren X past niet binnen de bestemming GD-2 (P).
- Het bouwen van een ondergrondse parkeergarage is strijdig met bestemmingsplan?)
- Het realiseren van een zelfstandige horeca functie is in strijd met het bestemmingsplan.
- Het realiseren van een terras t.b.v. horeca is niet toegestaan

Beoordeling initiatief op basis van bestemmingsplan en beleid
Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan en kan alleen mogelijk worden gemaakt wanneer planologische medewerking wordt verleend via een omgevingsvergunning A3 of wanneer het bestemmingsplan zou worden herzien. De strijdigheden met het bestemmingsplan zijn

Het initiatief houdt een uitbreiding in van horeca. Door de initiatiefnemer is niet duidelijk omschreven of dit zelfstandige of ondergeschikte horeca betreft. Bij ondergeschikte horeca moet deze juridisch planologisch worden gezien als uitbreiding van de hotelfunctie. Bij zelfstandige horeca betreft het toevoeging van horeca.
Uitbreiding van hotel dient in eerste instantie te worden beoordeeld tegen de achtergrond van het Overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam. In dit overnachtingsbeleid is bepaald dat voor een groot gedeelte van de stad, waaronder ook de onderhavige locatie, sprake is van een hotelstop. Deze hotelstop komt erop neer dat geen medewerking wordt verleend aan nieuwe hotels en aan uitbreiding van bestaande hotels. Het initiatief is in strijd met dit beleidskader.
Een zelfstandige horeca dient te worden beoordeeld op basis van het horeca beleid Zuid 2011. In dit gebiedsgerichte beleidskader zijn concrete uitbreidingslocaties benoemd. De onderhavige locatie is niet genoemd als kanslocatie, waardoor de conclusie is dat het realiseren van zelfstandige horeca op deze locatie in strijd is met het horecabeleid Zuid 2011.

5 Eigendomssituatie

Zoals uit de plaatjes op pagina 4 blijkt liggen grote delen van het initiatief niet binnen de grenzen van een bestaand erfpachtcontract maar binnen de grenzen van een bestaand grondhuurcontract. Vraag is of die delen die onder het huurcontract vallen een op een kunnen worden uitgegeven in erfpacht aan deze ontwikkelaar. Hierover is overlegd met Grond en Ontwikkeling en daaruit komt de volgende conclusie naar voren.

De locatie van de woontoren en van de ondergrondse parkeergarage kunnen zelfstandig worden uitgegeven in erfpacht. Daarom geldt hier het beginsel van openbaar meervoudig selecteren. Hiervan kan alleen worden afgeweken op basis van zwaarwegende argumenten. Bovendie moet rekening worden gehouden (of dat nu een tender of een uitbreiding van het bestaande recht is) met 40-40-20.

De optopping en functiewijziging van de bestaande hoteltorens en een deel van de horeca vallen binnen het bestaande erfpachtrecht. Hier kan het erfpachtcontract gewijzigd worden zonder dat er strijd is met het selectiebeleid. Het deel van de horeca dat buiten het bestaande erfpachtrecht valt kan mogelijk worden gezien als uitbreiding van een bestaand erfpachtrecht.

6 Conclusie

Uit de stedenbouwkundige analyse blijkt:

1. Optopping bestaande hoteltorens: ongewenst, bouwhoogte maximaal 22,5
2. Woontoren: ongewenst. Bebouwing langs de Stadionweg vanaf Boerenwetering met een lengte van 50m zou passend kunnen zijn. Bouwblokdiepte ca 10. Maximale bouwhoogte 22,5 meter met een voorkeur voor 18 meter. Dit blok zou eventueel een publieke plint kunnen hebben waarboven gewoond wordt.
3. Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage is een kwaliteitsverbetering.

Uit de toets op het bestemmingsplan en op het beleid blijkt:

4. Op basis van het overnachtingsbeleid is uitbreiding van hotel niet toegestaan.
5. Uitbreiding van de horeca is niet toegestaan. In geval van ondergeschikte horeca betreft het een uitbreiding van het hotel en dit past niet in het overnachtingsbeleid. In geval van zelfstandige horeca is het op basis van het horecabeleid onwenselijk. Economische Zaken ziet vooralsnog geen aanleiding of urgentie voor het afwijken van bestemmingsplan en beleid op deze locatie..

Uit de analyse van de eigendomssituatie blijkt:

6. De locatie van de woontoren en van de ondergrondse parkeergarage maken geen onderdeel uit van het erfpachtcontract en zijn dus niet in eigendom van de ontwikkelaar. Een op een uitgifte is strijdig met beleid.

Conclusie:
Stedenbouwkundig kan het toevoegen van volume langs de Stadionweg met een maximale bouwhoogte van 22,5 meter een kwaliteitsverbetering zijn. Het ondergronds brengen van de parkeergarage is positief. In verband met maximale bouwhoogte is optopping bestaande hoteltoren onwenselijk. Gezien het overnachtingsbeleid is uitbreiding van hotel sowieso niet toegestaan. Uitbreiding van zelfstandige horeca past niet in beleid en daarnaast heeft EZ hierover vooralsnog negatief geadviseerd.

Inhoudelijk is er dus een positief advies op het realiseren van een ondergrondse parkeergarage en op het toevoegen van (woon)bebouwing langs de Stadionweg met een maximale bouwhoogte van 22,5 meter. Echter de locatie van zowel de woontoren als de ondergrondse parkeergarage zijn niet in erfpacht uitgegeven maar vallen onder een grondhuurcontract. Grond en Ontwikkeling heeft in een eerste gesprek een negatief advies gegeven op een op een uitgifte aan de ontwikkelaar omdat dit niet in beleid past. Het is echter ook niet waarschijnlijk dat een andere initiatiefnemer de ondergrondse parkeergarage en/of het bouwvolume langs de Stadionweg zal realiseren omdat deze grond in huur is uitgegeven en zeer dicht bij het Apollohotel ligt. In het huidige voorstel van de ontwikkelaar wordt echter geen enkel gemeentelijk doel gediend (40-40-20) en daarmee heeft het Transformatieteam geen onderhandelingspositie richting Grond en Ontwikkeling om deze onderdelen van het project toch te realiseren. De onderdelen van het project die positief worden beoordeel (parkeergarage en woongebouw) hebben dus uitsluitend een mogelijke kans van slagen als de ontwikkelaar bereid is tot het aanpassen van het programma (40-40-20).