Gemeente Amsterdam

Bezoekadres :
Stadsdeel Noord
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 2023
Kenmerk Z2021-N001729
Olo 6147939

Weigering omgevingsvergunning

gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- onder herroeping van ons besluit van 15 februari 2021, nummer Z2021-N001729 / 6147939 waarbij de gevraagde omgevingsvergunning werd verleend;
- een omgevingsvergunning te weigeren voor het uitbreiden logiesgebouw Clink Noord, Badhuiskade 3 op de locatie Badhuiskade 3 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning weigeren wij voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan Overhoeks 2016.

Bijlagen

De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij dit besluit:

- Het aanvraagformulier, gemerkt B001;
- Documentenlijst, gemerkt B002;
- Exterieurstaat, gemerkt B003;
- Gevelaanpassing, gemerkt B004;
- Plattegronden nieuw vierde verd., gemerkt B005;
- Plattegronden nieuw vijfde verd., gemerkt B006;
- Plattegronden nieuw dakplan, gemerkt B007;
- Gevel nieuw ZO, gemerkt B008;
- Gevel nieuw NW, gemerkt B009;
- Gevel nieuw NO, gemerkt B010;
- Doorsnede nieuw AA, gemerkt B011;
- Doorsnede nieuw BB - CC, gemerkt B012;
- Fragment gevel standaard, gemerkt B013;
- Fragment gevel kopgevel oost, gemerkt B014
- Fragment gevel entreehal, gemerkt B015;
- Gevel nieuw ZW, gemerkt B016;
- Impressie, gemerkt B017;
- Begeleidend schrijven bij aanvraag, gemerkt B019;

- Beoordeling brandveiligheid, gemerkt B020;
- Bodemonderzoek, gemerkt B021;
- Notitie riolering, gemerkt B022;
- Notitie luchtverversing, gemerkt B023;
- Melding aimsessie, gemerkt B024;
- Kadastrale kaart, gemerkt B025;
- Aansluitvoorschriften riool, gemerkt B026;
- Fragment trap neven, gemerkt B027;
- Fragment trap hoofdentree, gemerkt B028;
- Plattegrond nieuw souterrain, gemerkt B029
- Plattegrond nieuw derde verd., gemerkt B030;
- Plattegrond nieuw tweede verd., gemerkt B031;
- Plattegrond nieuw eerste verd., gemerkt B032;
- Plattegrond nieuw begane grond, gemerkt B033;
- Slooptekening vierde verd., gemerkt B034
- Slooptekening derde verd., gemerkt B035;
- Situatietekening nieuw, gemerkt B036;
- Toelichting Bouwbesluit, gemerkt B037;
- Doorsnede bestaand CC, gemerkt B038;
- Doorsnede bestaand BB, gemerkt B039;
- Doorsnede bestaand AA, gemerkt B040;
- Geveltekening bestaand NO, gemerkt B041;
- Geveltekening bestaand NW, gemerkt B042;
- Geveltekening bestaand ZO, gemerkt B043;
- Geveltekening bestaand ZW, gemerkt B044;
- Situatietekening bestaand, gemerkt B045;
- Plattegrond bestaand souterain, gemerkt B046;
- Plattegrond bestaand kapplan, gemerkt B047;
- Plattegrond bestaand 3e verd., gemerkt B048;
- Plattegrond bestaand 2e verd., gemerkt B049;
- Plattegrond bestaand 1e verd., gemerkt B050;
- Plattegrond bestaand begane grond, gemerkt B051;
- Checklist veilig onderhoud, gemerkt B052;
- VGplan-ontwerpfase, gemerkt B053;
- Context foto's, gemerkt B054;
- Berekening constructie B055.

Rechtsbescherming

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen. U moet wel een zienswijze over het ontwerpbesluit hebben ingediend of goede redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:
Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroepschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt;
- waarom u beroep instelt.

Dient iemand anders namens u het beroepschrift in? Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw beroepschrift.

Voorlopige voorziening
Het indienen van een beroepschrift heeft **geen** schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist**.**

Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:
De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:
http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website:
www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.
1070 AW AMSTERDAM

Of digitaal via: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking vanaf de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen opschortende werking.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 8 juni 2021 is de aanvraag ontvangen.
- Op 15 juni 2021 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- Op 8 juli 2021 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- Op 19 augustus 2021 zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- Op 10 september 2021 is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.9, tweede lid, van de Wabo verlengd met 6 weken;
- Op 15 oktober 2021, 10 november 2021, 28 december 2021 en 27 januari 2022 is de beslistermijn
- van de aanvraag met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de
- Algemene wet bestuursrecht, opgeschort t/m 15 februari 2022;
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo
- Op 15 februari 2022 is de omgevingsvergunning onder kenmerk Z2021-N001729 / 6147939 verleend;
- Vervolgens hebben namens Oviesa Projecta BV Mr. Van Halsema (Straatman Koster advocaten) en de heer van den Boogaard, namens Stichting pensioenfonds Metaal mr. Praat (Nauta Dutilh) en de heer Schenk, de heer Nuijten namens de huurdervereniging, de heer Slecht, de heer Ruijtenburg en mevrouw Alberti, de heer van der Lugt een bezwaarschrift ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning;
- Op ..... 2023 is de omgevingsvergunning onder kenmerk Z2020-N008542 / 4940633 n.a.v. de bezwaarprocedure geweigerd.

Beoordeling van het project

Bouwen

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)
Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelden we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Gebruiksfuncties

Het project beoordeelden we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfuncties:

- logiesfunctie;
- overige gebruiksfunctie.

Bouwverordening 2013

De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 gelden niet voor deze aanvraag.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Overhoeks 2016' in samenhang met eerste partiële herziening geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengd 3'.

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. winkels;
c. horeca I, horeca III en horeca IV;
d. hotels (horeca V);
e. extended stay (horeca VI)
f. congresruimten;
g. consumentverzorgende dienstverlening;
h. kantoren (al dan niet met baliefunctie);
i. maatschappelijke voorzieningen;
j. bedrijven;
k. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;
m. tuinen en erven;
n. openbare ruimte;
o. verkeersareaal;
p. ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

Het project is in strijd met artikel 7.5.1, onder h, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

Het initiatief overschrijdt het maximale aantal m2 voor hotels en congresruimten als genoemd in artikel 7.5.1, onder h van het geldende bestemmingsplan 'Overhoeks 2016'.

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 26 januari 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

"Niet Akkoord tenzij.
In overleg de supervisor is er verder gewerkt aan de verfijning en afstemming van de verschillende onderdelen van de dakopbouw. De vormgeving van de vinnen, de aansluiting daarvan op de kopgevel en het uitvoeren van de gehele gevel achter de vinnen in glas of shadowbox is akkoord.
Het zo abstract mogelijk maken van de strook onder de vinnen, onder meer door het afkitten van de verticale naden, is goed mits de voorzijde van de panelen weer in lijn wordt gebracht met de deklijsten boven en onder, zoals eerder het geval was.
Over de kleur van de vinnen is eerder gesteld dat deze moet worden afgestemd op de kleur van de grote opbouw van de AHK, zodat het gehele monumentale pand een eenheid blijft. De kleur van die opbouw is champagne, de nu voorgestelde goudkleur wijkt daar veel te ver van af en past totaal niet bij het pand en de omgeving. De kleurstelling zal moeten worden bemonsterd tegen de gevel van de danszaal om die zo goed mogelijk af te stemmen.
De commissie sluit zich hiermee aan bij het advies van de supervisor".

Op 10 februari 2022 is het bouwplan n.a.v. het advies van 26 januari 2022 opnieuw beoordeeld.
De commissie adviseert als volgt:

"Akkoord onder voorwaarden

De voorgestelde aanpassing is akkoord, mits de kleur van de 'vinnen' in samenhang met de kleur van de dakopbouw van het AHK gebouw wordt gekozen. Dit dient via bemonstering te worden".

Tunnelveiligheid
De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie
Het project voldoet niet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen'.

Planologisch strijdig gebruik
(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)
Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Overhoeks 2016' in samenhang met eerste partiële herziening geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengd 3'.

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. winkels;
c. horeca I, horeca III en horeca IV;
d. hotels (horeca V);
e. extended stay (horeca VI)
f. congresruimten;
g. consumentverzorgende dienstverlening;
h. kantoren (al dan niet met baliefunctie);
i. maatschappelijke voorzieningen;
j. bedrijven;
k. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;
m. tuinen en erven;
n. openbare ruimte;
o. verkeersareaal;
p. ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

<u>Strijdigheden</u>
Het project is in strijd met artikel 7.5.1, onder h, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.
Het initiatief overschrijdt het maximale aantal vierkant meters voor hotels en congresruimten.

<u>Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid</u>
Het project valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, lid 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

Wij besluiten niet af te wijken van artikel 7.5.1, onder h, van de bepalingen van dit bestemmingsplan.
Op grond van het geldende bestemmingsplan is in totaal maximaal 62000 m2 beschikbaar voor de functie hotel in het plangebied. Dit metrage was al opgesoupeerd ten tijde van het vaststellen van bestemmingsplan "Overhoeks" uit 2016 als ervan uitgegaan wordt dat met de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de hotels ook het gebruik van het aantal m2 voor hotels is vastgelegd. Echter zelfs als gebruik van de beschikbare aantal m2 pas plaatsvindt (en dus niet meer beschikbaar zijn voor andere gebruikers) bij het daadwerkelijk in gebruik nemen van

het hotel dan nog is er geen zekerheid dat deze m2 voor Clink Hostel nog beschikbaar zijn op het moment van ingebruikname van de extra hotelkamers. Immers het naastgelegen Maritim hotel opent in 2023. De door initiatiefnemer gewenste en volgens hen vrijgekomen m2 (op basis van de 2 genoemde omzettingsvergunningen strijdig gebruik uit 2019 waarmee zelfstandige horeca is toegestaan in twee hotelgebouwen) zijn echter niet vrijgekomen. De beide vergunningen voegen wel m2 aan zelfstandige horeca toe maar in de omzettingsvergunningen is geen verbod opgelegd om die betreffende m2 te gebruiken voor de functie hotel, er is dus met het verlenen van deze 2 omzettingsvergunningen geen beschikbare m2 voor de functie hotel vrijgekomen. Daarmee is er op dit moment geen sprake van beschikbare metrage. Het besluit kan om deze reden niet in stand blijven. Het is ook niet mogelijk in een omgevingsvergunning een bestemming te verwijderen of te overschrijven. Het betreft immers een ontheffing van het bestemmingsplan, het bestemmingsplan blijft in stand.

Overeenkomst
Het sluiten van een overeenkomst waarbij met de initiatiefnemer wordt overeengekomen dat er van de betreffende functie geen gebruik zal worden gemaakt is niet legitiem. Er is jurisprudentie die stelt dat men niet privaatrechtelijk mag regelen wat men publiekrechtelijk dient te regelen. Een overeenkomst zou daardoor niet geldig zijn.

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren zijn er geen bezwaren tegen deze uitbreiding.
T.a.v. verkeer en parkeren zal dat op het geheel van Overhoeks Strip niet veel uitmaken.
Dat is ook onderzocht door Goudappel in opdracht van de projectgroep Overhoeks, waarin de parkeervraag van Clink hotel is berekend in paragraaf 3.2.4.
Daar is al uitgegaan van 1000 bedden, de parkeervraag kwam daarmee op 10 pp, die makkelijk zijn te vinden in het gebied.
Het is tevens te verwachten dat de meeste hotelgasten met de taxi, touringcar of het OV (via Centraal Station en pont) zullen komen.

In het kader van de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van Clink Noord Hotel, Badhuiskade 3 heeft het DB van stadsdeel Noord het MRA expertteam verblijfsaccommodaties op 29 juni 2023 gevraagd dit initiatief te toetsen aan het overnachtingsbeleid.
De aanvraag betreft de uitbreiding van het een hotel met 2.285 m2.

Het overnachtingsbeleid
Per 1 januari 2017 is het overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam in werking getreden. Dit beleid is per 1 november 2021 geactualiseerd.
Het gemeentelijk overnachtingsbeleid is van toepassing op overnachtingsvormen van 1 nacht tot en met 12 maanden.
Het algemene uitgangspunt van het overnachtingsbeleid is 'rem op groei en focus op kwaliteit'.
Ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning (juni 2021) was het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan.
Op het moment dat het primaire besluit werd genomen (februari 2022) gold het geactualiseerde overnachtingsbeleid.

Een hoteluitbreiding die strijdig is met het vigerende bestemmingsplan dient te worden getoetst aan het overnachtingsbeleid.

Om als gemeente mee te kunnen werken aan een ruimtelijk planologische procedure dient een initiatief voor een hotel of uitbreiding van een hotel aan de voorwaarden te voldoen zoals deze zijn vastgelegd in de Notities Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 e.v., Deel I en Deel II.
Dit advies betreft de toets aan Deel I.

Stap 1 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2021: De gebiedskaart
De locatie Badhuiskade 3 is op de gebiedskaart aangeduid als een nee-gebied.
Dit betekent dat voor deze locatie een algehele hotelstop van kracht is en dat de gemeente geen medewerking zal verlenen aan een ruimtelijke planologische procedure t.b.v. de uitbreiding van Clink Noord Hotel.
De aanvraag wordt vanwege het niet passen binnen de voorwaarde van bovengenoemde kaart uit Deel I, niet getoetst op de overige inhoudelijke voorwaarden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van Deel I van de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 e.v.

Advies MRA expertteam verblijfsaccommodaties
Op de gebiedskaart behorende bij het overnachtingsbeleid is de Badhuiskade 3 aangeduid als een nee-gebied.
De toets aan het overnachtingsbeleid leidt tot een **negatief** advies.

Conclusie
Het project voldoet niet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

Integriteit (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)
Op deze aanvraag is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing verklaard. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.