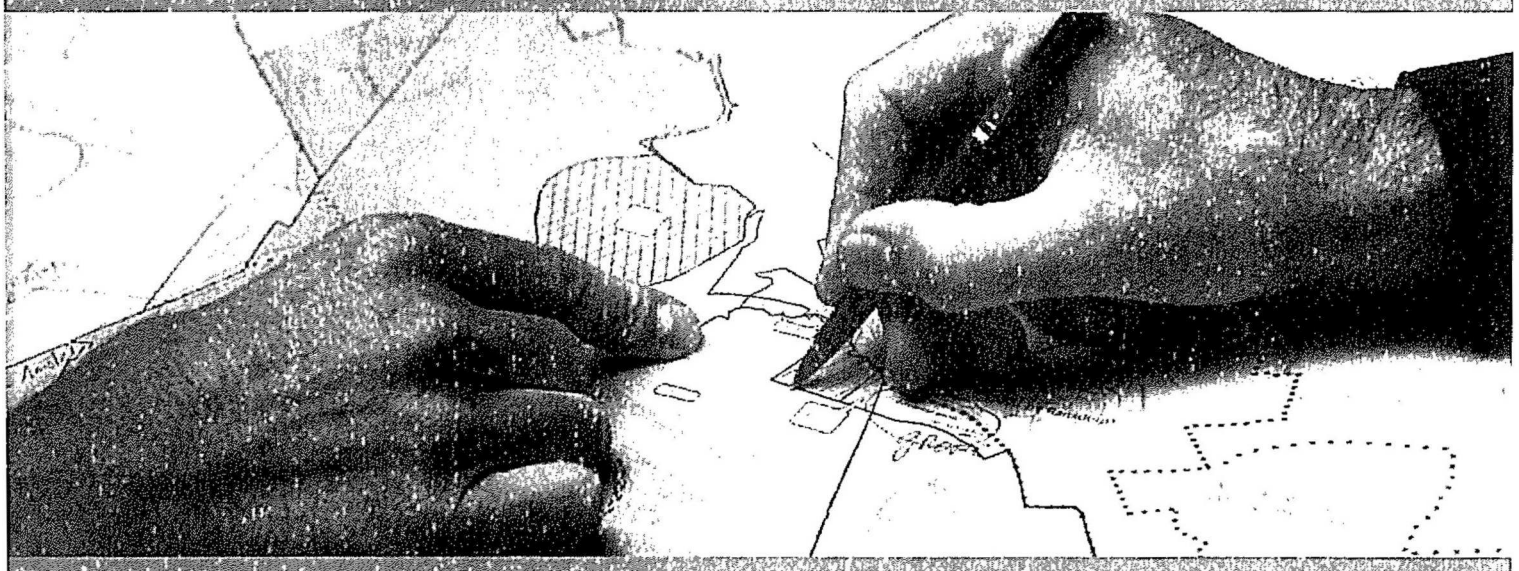
Projectafwijking

Ruimtelijke Onderbouwing behorende bij ontwerp omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik Soho House, Spuistraat 210-212, Amsterdam

Gemeente Amsterdam – Definitief



BRO

Ruimte om te leven

Projectafwijking

Ruimtelijke Onderbouwing behorende bij ontwerp omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik Soho House, Spuistraat 210-212, Amsterdam

Gemeente Amsterdam – Definitief

Rapportnummer	211x07686 083870_3
Datum	13 mei 2015
Opdrachtgever	
Projectteam BRO	
Kaft	Hollandse hoogte 14
Trefwoorden	Soho House, Spuistraat 210-212, Amsterdam, Bungehuis
Beknopte inhoud	

Inhoud

1. BELEIDSKADER **3**
1.1 Aanleiding en doelstelling ruimtelijke onderbouwing 3
1.2 Ligging van het project 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Procedure Projectafwijking 6

2. BELEIDSKADER **7**
2.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking 7
2.2 Gemeentelijk beleid 8
2.3 Stadsdeelbeleid 10
2.4 UNESCO Werelderfgoed en beschermd stadsgezicht 16

3. HET PROJECT **19**
3.1 Beschrijving bestaande situatie 19
3.2 Planbeschrijving 20
3.3 Afwijkingen van het bestemmingsplan 21
3.4 Ruimtelijke motivering 22

4. OMGEVINGSASPECTEN **27**
4.1 Verkeer en parkeren 27
4.2 Luchtkwaliteit 29
4.3 Geluid 30
4.4 Externe veiligheid 31
4.5 Bodem 31
4.6 Waterhuishouding 31
4.7 Bedrijven en milieuzonering 32
4.8 Archeologie 33
4.9 Flora en fauna 33
4.10 Duurzaamheid 34
4.11 M.E.R. 35

5. UITVOERBAARHEID **37**
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37
5.2 Economisch uitvoerbaarheid 37

BIJLAGEN
Bijlage 1 Berekeningen verkeer en parkeren
Bijlage 2 Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 3 Quickscan akoestiek
Bijlage 4 Duurzaamheid

1. Beleidskader

1.1 Aanleiding en doelstelling ruimtelijke onderbouwing

Aan de Spuistraat 210 - 212 staat een pand, beter bekend als het Bungehuis. Tot op heden is het Bungehuis een onderdeel van de Universiteit van Amsterdam. De universiteit is voornemens het Bungehuis af te stoten. Aedes Real Estate (verder: initiatiefnemer) zal het pand overnemen van de Universiteit van Amsterdam. Het doel is de herontwikkeling van het Bungehuis. Deze omvat in de eerste plaats de vestiging van een zogenaamd Soho House. Soho House is een concept dat haar leden de gelegenheid en de faciliteiten biedt om elkaar - als gelijkgestemde creatieven - te ontmoeten, ideeën uit te wisselen, te werken, te sporten en te ontspannen, met de mogelijkheid te eten en te drinken. Soho House bestaat als complex uit een centrale ledenruimte met aanvullende faciliteiten, zijnde diverse vergaderruimtes, een restaurant, bars, een bibliotheek, een gym, een gamesroom en een hotel van 79 kamers.

Naast Soho House zullen met de herontwikkeling diverse hoogwaardige functies worden gerealiseerd die openstaan voor alle Amsterdammers en bezoekers van Amsterdam, waaronder Italiaans restaurant Cecconi's en de Cowshed (beide gelokaliseerd op de begane grond).

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de vestiging van Soho House Amsterdam, inclusief restaurant Cecconi's en Cowshed een hoogwaardige herontwikkeling van het Bungehuis biedt, die niet alleen ruimtelijk inpasbaar en verantwoord is, maar ook een bijdrage levert aan de (ruimtelijke en functionele) beleidsdoelstellingen van stadsdeel Amsterdam Centrum en van de gemeente Amsterdam. Onderhavige onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor het afwijken van het bestemmingplan, waar bij een positief besluit de omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd voor het bouwen en gebruik conform het projectplan.

1.2 Ligging van het project

Het projectgebied bevindt zich in het centrum van Amsterdam, in het westelijke deel van de historische binnenstad. In figuur 1 is het plangebied afgebeeld. De noordelijke begrenzing van het plangebied is de Paleisstraat, in het oosten vormt de Spuistraat de plangrens. In zuiden wordt de plangrens gevormd door belendende bebouwing. Het Singel vormt de westelijke plangrens.

Op de gronden van het plangebied rusten de volgende bestemmingen:

Bestemming Gemengd – 2
Artikel 13 lid 1 van het bestemmingsplan geeft de bestemmingsomschrijving. Daaruit blijkt dat onder de bestemming 'Gemengd - 2' een veelvoud aan functies en gebruik mogelijk zijn. Functies zoals kantoren, voorzieningen (onderwijs, gezondheidszorg, culturele en recreatieve voorzieningen), galeries, consumentenverzorgende dienstverlening, horeca, bedrijven en inpandige fietsenstallingen. Voor enkele functies gelden bepaalde voorwaarden. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening is in de Spuistraat toegestaan in alle bouwlagen, daarbuiten alleen in de eerste bouwlaag. Detailhandel en consumentenverzorgende dienstverlening is in geval van bebouwing langs de grachten alleen toegestaan in de eerste bouwvlaag op de hoeken van grachten met straten. Het gebruik van een pand als horecagelegenheid is alleen mogelijk als er een aanduiding is opgenomen. Dat is bij het Bungehuis niet het geval, horeca is dus niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan. Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag maximaal 1.000 m^2 bedragen. Het dagelijks bestuur is bevoegd om een pand als hotel in gebruik te nemen, met in acht name van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Relevante bouwregels zijn als volgt:
1. Uitbreiding van de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:
    a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
    b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;
    c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
    d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' gelijk aan de hoogste respectievelijk goot- en bouwhoogte van dat gebouw, waarbij sprake dient te zijn van verlenging van de bestaande kap.

2. *Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1*
    a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
    b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

3. Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

4. Dakterrassen zijn niet toegestaan.

In paragraaf 3.3 wordt uitgebreid ingegaan op de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
Deze dubbelbestemming heeft als doel archeologische waarden te beschermen en veilig te stellen. Indien er bodemverstorende activiteiten plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 50 m^2 en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld moet een archeologisch rapport worden overlegd. Het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de uitvoering van werkzaamheden.

Dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie
Met deze dubbelbestemming wordt het behoud, herstel en versterking van de met het stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden beschermd. Dit betekent dat slopen alleen mag met een omgevingsvergunning en een aantal voorwaarden. Daarnaast zijn de bouwwerken aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – orde 1' (zoals het Bungehuis) Rijks- of gemeentelijk monument. Deze worden beschermd door de Monumentenwet 1988 respectievelijk de Erfgoed-verordening Stadsdeel Centrum Amsterdam.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor dit initiatief relevante beleidskader beschreven. Vooropgesteld wordt dat het Rijks- en provinciaal beleid, geen relevantie heeft voor dit plan. Het betreft hier met name een verandering gericht op het gebruik van een bestaand gebouw. Het voornemen is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en met de provinciale Structuurvisie Noord Holland 2040 c.q. de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

2.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met ruimtelijke ontwikkelingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij plannen die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:
1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder heeft betrekking op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een recente uitspraak van de Raad van State (21 januari 2015, zaaknummer 201310555/1/A1) wijst uit dat bij wijzing van gebruik c.q. een ruimtelijke ontwikkeling in een bestaand pand, zonder dat er een nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, er geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De ontwikkeling van het Soho House in het Bungehuis vraagt niet om extra ruimteslag. Immers de functies worden voor het overgrote deel binnen de bestaande muren ontwikkeld. Het dakterras en zwembad leggen geen extra beslag op de fysieke ruimte in de omgeving. De voorgenomen functiewijziging is dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het kader van zorgvuldigheid wordt er wel een toets aan de behoefte gedaan. Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt een opgave van circa 9.000 hotelkamers in Amsterdam (voor 2015). Dit is een onderdeel van de regionale behoefte aan 15.000 hotelkamers. Uit de regionale hotelstrategie blijkt dat de komende jaren de toename aan hotels doorzet. Voor een groot deel van de marktruimte is planologische ruimte beschikbaar. Uit de regionale hotelmonitor blijkt dat de markruimte voorziet in 4.500 kamers (2015 – 2020) en de verwachte realisatie op basis van initiatieven 3.400 kamers bedraagt. Er kan dan ook gesteld worden dat er voldoende marktruimte is.

Naast het feit dat er marktruimte is, past het initiatief binnen de gestelde beleidskaders. Dit wordt verderop in hoofdstuk 2 uitgebreid beschreven. Een hotel in het Bungehuis wordt niet alleen als zodanig genoemd, het concept Soho House draagt ook nog bij aan de wens van het stadsdeel om alleen unieke hotelconcepten toe te laten. In de projectomschrijving wordt ingegaan op het concept Soho House. Een dergelijke voorziening, waar creatieven elkaar kunnen ontmoeten, met elkaar ontspannen, netwerken is een uniek concept dat ook nog een maatschappelijke, culturele en economische bijdrage heeft voor de stad Amsterdam.

Trede 2 en 3 vormen sowieso geen belemmering: immers de ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is trede 3 niet aan de orde.

Relevantie voor het project Soho House c.a.
Het project Soho House gaat uit van een versterking van de binnenstedelijke kwaliteiten en komt overeen met de doelstelling om de bestaande stad intensiever te gebruiken en functies met elkaar te mengen doordat het voormalige universiteitsgebouw wordt getransformeerd van een grotendeels gesloten kantoorgebouw naar een complex met hoogwaardige (deels) publieke functies. Het realiseren van de diverse hoogwaardige (deels publieke) functies leidt tot een algehele kwaliteitsverbetering van het hoogstedelijke leefmilieu in dit deel van de Spuistraat én het postcodegebied 1012 als geheel. Door publieke functies in de onderste bouwlaag te realiseren voegt het project meerwaarde toe en maakt ze onderdeel uit van het aanbod van functionele diversiteit van de binnenstad. Tevens wordt met het project bijgedragen aan de wens om ontmoetingen te stimuleren en interactie te bevorderen. Het project is uitstekend bereikbaar door haar ligging aan een belangrijke doorgaande weg, de Spuistraat. Het gebouw is als een opvallende landmark aan te merken, hetgeen voor de oriëntatie binnen de binnenstad een meerwaarde heeft. Tenslotte worden er enkele functies gerealiseerd die gericht zijn op ontmoeting en interactie voor de creatieve industrie.

Strategienota 1012
De stadsdeelraad heeft op 25 juni 2009 respectievelijk de gemeenteraad heeft op 2 juli 2009 de nota 'Hart van Amsterdam, strategienota Coalitieproject 1012' vastgesteld (Project 1012). In de Strategienota heeft het bestuurlijk samenwerkingsverband stadsdeel Centrum en gemeente Amsterdam de toekomstvisie op het centrumgebied en plannen voor kwaliteitsverbetering beschreven.

Om de gewenste ontwikkeling en transformatie te bewerkstellingen zijn in de nota voorstellen gedaan met betrekking tot de Wallen en het gebied van de Rode Loper (gebied Damrak tussen station en de Dam). Er is daarbij een aantal sleutelprojecten benoemd c.q. enkele panden en/of initiatieven die op termijn een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de 1012-doelstellingen. Gezien de ligging, de omvang en de mogelijkheden van onderhavig project kan dit worden aangemerkt als een pand dat op termijn eveneens een belangrijke bijdrage zou kunnen leveren aan de 1012-doelstellingen.

Er wordt in de nota aangegeven dat ingezet wordt op de verbetering van bestaande hotels; in principe worden er geen nieuwe hotelinitiatieven in het gebied 1012 gehonoreerd ter voorkoming van een monopolie-cultuur en in het belang van het behoud van een gevarieerd en levendig stadshart. Uitzondering wordt gemaakt voor hotelinitiatieven met uitzonderlijk unieke en/of vernieuwende concepten. Deze dragen namelijk bij aan een functioneel-ruimtelijke kwaliteitsverbetering en aan de economische doelstellingen. Ten aanzien van grotere vier/vijfsterrenhotels wordt vermeld dat deze in de bestaande situatie relatief weinig positieve invloed op de directe omgeving hebben, doordat deze in de praktijk vaak naar binnen zijn gekeerd. Er wordt daarom actief ingezet om dergelijke hotels een meer open karakter te geven door bijvoorbeeld publiekstrekkende functies in de plint voor te schrijven. Ook voor de overige horeca wordt ingezet op de verbetering van bestaande vestigingen, aangezien de geconstateerde disbalans deels wordt gevoed door de grote hoeveelheid en relatief vaak kwaliteitsarme horeca. Het toevoegen van extra horeca is in principe niet aan de orde, tenzij het concept in belangrijke mate bijdraagt aan de doelstellingen.

Relevantie voor het project Soho House c.a.
Het voormalig universiteitsgebouw Bungehuis is mede vanwege de ligging, de omvang en de mogelijkheden te beschouwen als een pand dat een belangrijke bijdrage kan leveren aan de doelstelling om een transformatie naar een kwalitatief hoogwaardig en divers entreegebied te realiseren. Het project geeft hier invulling aan doordat in het gebouw een hotel komt, en waarbij in de onderste bouwlaag een overwegend publiek programma wordt gerealiseerd. De functies kunnen vanwege hun positie aan de Spuistraat de verbinding tussen het Centraal Station en het Spui markeren en versterken. De hotelvoorziening in de bovengelegen bouwlagen worden geëxploiteerd binnen het exclusieve Soho House-concept en vormen zodoende een toevoeging aan het bestaande hotelaanbod. Het Bungehuis wordt als gevolg van het project getransformeerd van een grotendeels gesloten kantoorgebouw naar een gebouw met een open karakter en meerwaarde voor de stad. De Spuistraat wordt ter hoogte van het projectgebied verder geactiveerd en verlevendigd. Door het realiseren van een publiek programma wordt voldaan aan het streven om meer vier/vijfsterrenhotels een open karakter te laten krijgen, door bijvoorbeeld publiekstrekkende functies in de plint toe te passen. Het Italiaans restaurant en de wellness-winkel zijn publiekstrekkende functies.

'Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015, deel II: beleidsregels' vastgesteld. Op 20 april 2012 is het nieuwe hotelbeleid in werking getreden. In het Hotelbeleid zijn de kaders en voorwaarden vastgelegd waarbinnen hotelontwikkelingen binnen stadsdeel Centrum in de periode 2012-2015 plaats kan vinden. Het Hotelbeleid Binnenstad gaat vooral over het vinden van de juiste balans. De twee belangrijkste uitgangspunten zijn 1) spreiding van hotelontwikkeling en 2) het behouden van de woonfunctie. Hotelontwikkeling wordt enkel nog toegestaan in gebieden waar hotelontwikkeling kan bijdragen aan de functiemenging en/of hotelontwikkeling de spreiding van het toerisme naar andere stadsdelen bevordert. In specifiek aangegeven gebieden wordt in beginsel meegewerkt aan hotelontwikkeling, mits aan de gestelde voorwaarden in de beleidsregels wordt voldaan. In (delen van) de binnenstad, zoals de grachtengordel en de oude binnenstad, wordt niet aan hotelontwikkeling meegewerkt vanwege het huidige grote aantal hotels en publieksaantrekkende functies. Er zijn echter enkele uitzonderingen mogelijk. De bijzondere en belangrijke positie die de binnenstad heeft in de economische en toeristische ontwikkeling van de gehele regio Amsterdam en daarbuiten leidt er toe dat dit gebied niet geheel op slot gedaan kan worden voor alle hotelontwikkelingen. In uitzonderlijke gevallen weegt het belang voor de stad en de regio Amsterdam op tegen het behouden en bevorderen van de functiemenging in de buurten, die reeds een grote druk van bezoekers hebben.

Hierna zijn de beleidsregels aangegeven waaraan alle hotelinitiatieven in de binnenstad moeten voldoen, voordat het dagelijks bestuur in kan stemmen met uitbreiding van een bestaand hotel dan wel vestiging van een nieuw hotel.

Het projectgebied ligt in het overige gebied waar alleen in uitzonderlijke gevallen hotelontwikkelingen mogelijk zijn:

1. Unieke hotelconcepten met meerwaarde voor Amsterdam: Het dagelijks bestuur kan medewerking verlenen aan uitzonderlijke hotelconcepten die een unieke bijdrage leveren aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam en die aantoonbaar niet buiten stadsdeel Centrum gerealiseerd kunnen worden. Het gaat om concepten die niet enkel overnachtingen en/of een goed restaurant bieden maar die met hun concept tegelijk inspringen op een andere behoefte, probleem of kans voor Amsterdam en die intrinsiek verbonden zijn aan het binnenstedelijke milieu. De initiatiefnemers van deze unieke hotelconcepten dienen aan te tonen dat zij met hun concept een exceptionele bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam als toeristische bestemming. Daarnaast dient te worden aangetoond op welke unieke wijze dit initiatief bijdraagt aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam.

2. Postcodegebied 1012: Het postcodegebied 1012 heeft een hoge concentratie aan horeca. Maar liefst 42% van alle horeca-zaken in de binnenstad is in dit gebied gevestigd, waaronder circa 100 hotels. De helft hiervan bestaat uit hotels in het 0 en 1 sterren segment en veel hotels hebben een matige tot slechte kwaliteit. De functiemenging in het gebied is ernstig verstoord. Met het Coalitieproject 1012 werken de centrale stad en stadsdeel Centrum aan een opwaardering van het gebied. Voor hotelontwikkeling in het postcodegebied 1012 worden de afspraken uit de Strategienota Coalitieproject 1012, Hart van Amsterdam en de Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012 overgenomen. Kort samengevat zijn de afspraken dat geen nieuwe hotelontwikkelingen in postcodegebied 1012 worden toegestaan, tenzij het om uitzonderlijk unieke en/of vernieuwende concepten gaat die een kwaliteitsprong van een gehele straat of straatwand genereren. Daarnaast wordt ingezet op een verbetering van bestaande kwalitatief, slechte hotels en op het verkrijgen van een meer open karakter naar de straat van bestaande 4/5 sterrenhotels. Alle hotelinitiatieven die onder de in de Stategienota Coalitieproject 1012 gemaakte afspraken in aanmerking komen voor ontwikkeling in postcodegebied 1012, dienen aan de algemeen geldende beleidsregels te voldoen zoals geformuleerd in paragraaf 2.1 van de beleidsregels in deel II van dit hotelbeleid, met uitzondering van de regel over externe functiemenging.

Het dagelijks bestuur wil zelfstandige horeca in grote hotels mogelijk maken omdat bij een goed hotel in het luxere segment een goed restaurant hoort. Het dagelijks bestuur wil bij panden die 1000m² brutovloeroppervlak of groter zijn de interne functiemenging bevorderen ter verbetering van de uitstraling naar de straat door middel van een publiekstoegankelijke functie. Met de keuze dit alleen toe te staan voor grotere hotels (1000 m² en groter) wil het dagelijks bestuur waarborgen dat de zelfstandige horeca een ondergeschikte functie aan het hotel blijft. Hotels van 1000 m² of meer komen

onevenredige mate wordt aangetasten/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en/of aan de stedenbouwkundige structuur in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Grootschalige hotelontwikkeling is alleen mogelijk in grote panden of (in het verleden) samengevoegde panden.

Relevantie voor het project Soho House c.a.
De komst van Soho House c.a. zal bijdragen aan externe functiemenging, nu Soho House (werk)faciliteiten voor de creatieve industrie en hotel combineert. Soho House verenigt dus meerdere functies. Soho House c.a. zal bijdragen aan het economische, sociaal en culturele draagvlak voor de creatieve industrie o.a. door de verschillende activiteiten die zij aanbiedt, zoals kunst- en fashion panels, proeverijen, (literaire) lezingen en discussiebijeenkomsten met betrekking tot de creatieve sector. Deze activiteiten spelen een belangrijke rol in de informatievoorziening van nieuwe ontwikkelingen in de creatieve sector en dragen dus bij aan de ontwikkeling van de leden en de creatieve industrie in zijn algemeenheid. Door de verschillende ondersteunende faciliteiten zoals een gym, een screening room (kleine filmzaal), een games-room, een restaurant waar ontbeten, geluncht en gedineerd wordt, 79 hotelkamers, een bibliotheek, faciliteiten voor presentaties van creatieve producten en interactieve, multimediale informatieoverdracht, ontstaat ook intern een functiemenging. Soho House zal kortom bijdragen aan het behoud en het versterken van het dynamische karakter van de binnenstad en in overeenstemming met het beleid van het stadsdeel en de doelstelling van het geldende bestemmingsplan de functiemenging behouden en zelfs bevorderen. Daarmee draagt zij bij aan handhaving en versterking van de binnenstad als belangrijk werkgebied van Amsterdam.

Het betreft hier een uniek concept, waarbij de leden zelf alle belang bij harmonie met de omgeving hebben. De hotelfunctie heeft over het algemeen een positieve invloed op het woon- en leefklimaat. De ervaring leert dat de sociale controle en veiligheid zal toenemen bij de aanwezigheid van een hotel van kwaliteit en niveau als in dit geval. Met name het feit dat het hoteldeel ook in de avond en nacht bemenst is (24 uur per dag), draagt bij aan sociale veiligheid, zeker in vergelijking met werk(/kantoor)panden die in de avond en nacht doorgaans verlaten zijn.

Soho House heeft een strikt deurbeleid. De leden zelf hebben een sterke drive om een goede band met de directe omgeving te behouden. De leden voelen de club als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Soho House zal een dagzaak zijn conform de Algemene Plaatselijke Verordening. De openingstijden van de club zullen strikt aangehouden worden. Het lidmaatschapsreglement staat er borg voor dat de leden het pand rustig verlaten. Soho House stuurt daar gericht op en grijpt uiteraard in als dat nodig is. Leden die zich niet aan de regels houden worden geschorst of hun lidmaatschap kan worden afgenomen. Verder, zo leert de ervaring in andere complexen volgens het Soho House concept, is de sociale controle onder de leden groot. Ook dat vormt een waarborg dat Soho House geen onaanvaardbare overlast voor haar omgeving veroorzaakt.
In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering, eveneens een toetsingsinstrument in het kader van woon- en leefklimaat.

In het hotelbeleid van Stadsdeel Centrum, is Soho House genoemd als specifiek voorbeeld van een functie die Amsterdam wil aantrekken en daarmee een uitzondering op het hotelbeleid vormt. Het gebruik als club/hotel van het gebouw ten opzichte van de vorige gebruiker betekent een verbetering van de sociale veiligheid en veiligheid, niet alleen door de in- en uitloop van leden en hotelgasten, maar ook door de inspanning van de club zelf. Soho House is toonaangevend en geniet internationaal aanzien. Soho House zal daarnaast een duurzaamheidscertificering nastreven bij de renovatie en exploitatie van het Bungehuis.

De locatie is centraal gelegen. De bereikbaarheid per openbaar vervoer (metro en tram) is goed. Het grootste deel van de leden van Soho House zal dan ook per fiets of openbaar vervoer komen. Dat geldt ook voor de mensen die het restaurant en de spa plus winkel bezoeken. Voor mensen die met de auto komen (naar verwachting eerder een uitzondering dan de regel) zijn in de omgeving meerdere openbare parkeergarages aanwezig. De verwachting is dat de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe gebruik beperkt zal zijn en verglijkbaar met de huidige situatie. Soho House zet er op in de leveringen zoveel mogelijk te clusteren, ook met het restaurant, waardoor het aantal verkeersbewegingen voor aan- en afvoer beperkt is. Het tijdstip van levering kan zo nodig met de omgeving worden afgestemd. Er is voorzien in een (inpandige) laad- en losmogelijkheid.

In paragraaf 2.4 tenslotte wordt ingegaan op het Unesco werelderfgoed gebied en de wijze waarop de voorliggende ontwikkeling de waarden van dit erfgoed in acht neemt. De conclusie van de toetsing is

herontwikkelingsproject moet het betreffende pand een bvo hebben van tenminste 5.000 m². Het vloeroppervlak voor de horeca is eveneens maximaal 10% van het bvo.

Vanwege de bijdrage die horecaterrassen op daken kunnen leveren aan de transformatie van het 1012-gebied is in het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' voor het dagelijks bestuur een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die een dakterras bij een horecavoorziening mogelijk maakt. Dit is onder de volgende voorwaarden:

- het pand moet bouwkundig geschikt zijn voor een dakterras;
- de horecavoorziening moet ook op de hogere bouwlagen mogelijk of reeds aanwezig zijn;
- er moet toezicht vanuit de horecalokaliteit zijn op het terras. Het terras moet derhalve aangrenzend aan de horecavoorziening zijn gesitueerd;
- bij nieuw te realiseren borstweringen geldt dat deze moet voldoen aan welstandscriteria;
- alleen terrassen bij horeca 3 en horeca 4 zijn toegestaan;
- een dakterras aan de achterzijde van gebouwen die in een gesloten bouwblok liggen is niet toegestaan;
- bij de situering van het dakterras moet rekening worden gehouden met het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Relevantie voor het project Soho House c.a.
Het project betreft zowel een totaalconcept als betreft het onderdeel van een groot herontwikkelingsproject, namelijk de herontwikkeling van het Bungehuis tot een gebouw dat meerdere functies herbergt: een restaurant, welness, detailhandel, een Soho House met hotel. Het pand heeft een oppervlakte van circa 8.800 m^2. De vloeroppervlakte van de beoogde horeca bedraagt circa 1.800 m^2. Hiermee is circa 20 procent van het vloeroppervlakte bestemd voor horeca. Hierbij wordt opgemerkt dat dit moet worden uitgesplitst naar horeca horend/ ondersteunend bij voorzieningen en zelfstandige horeca. De oppervlakte van zelfstandige horeca bedraag circa 330 m^2, het gaat dan om 3,75 procent van het vloeroppervlak. Het realiseren van zelfstandige horeca bij het hotel zorgt mede voor een kwaliteitsimpuls van de Spuistraat. De zelfstandige horeca is zowel aan te merken als onderdeel van een totaalconcept als onderdeel van een groot herontwikkelingsproject. Op de bovenste verdieping/het dak zal een bar met zwembad, bars en dakterras worden gerealiseerd. Het beoogde dakterras wordt omringd door een borstwering van behoorlijke hoogte. De bestaande borstweringen worden met het voorgestelde dakterras niet gewijzigd. Ook het gevelaanzicht van het Bungehuis blijft ongewijzigd. Het dakterras is enkel zichtbaar vanaf het dakterras zelf. Dit komt omdat het Bungehuis relatief hoog is, volgens de hoogtekaart (bijlage bij de toelichting van het vigerende bestemmingsplan) 27 meter hoog. De westzijde van het pand is gelegen aan het Singel, de noordzijde aan de Paleisstraat en de oostzijde, waar zich ook de ingang bevindt, is gelegen aan de Spuistraat. Aan de zuidkant grenst het Bungehuis aan twee panden die volgens de hoogtekaart een bouwhoogte van 21,5 m. en 18,5 m hebben. Er verandert niets aan het aanzicht van het pand. Het dakterras heeft geen (nadelige) gevolgen voor de architectonische kwaliteit van de bebouwing en de parcellering van bestaande panden. Het pand is in bouwkundige zin geschikt om de beoogde functies te bevatten. In de situering van de buitenruimte is voldoende rekening gehouden met het woon- en leefklimaat in de directe omgeving c.q. er is geen sprake van een dakterras dat uitziet op een binnenruimte van een gesloten bouwblok. De conclusie van de toetsing is dat het initiatief voldoet aan de eisen zoals deze worden gesteld in de 'Uitvoeringsnotitie Horeca 2014'.

Schoonheid van Amsterdam
De gemeentelijke welstandsnota heet 'Schoonheid van Amsterdam'. In deze nota wordt onder andere ingegaan op de aanleg van dakterrassen in de binnenstad. De volgende criteria worden genoemd:

1. Algemeen: het groene dak mag het daklandschap niet aantasten.
2. Plaats:
    - op de achterste helft van hoofdbebouwing zonder de kap aan te tasten (om verstoring van de relatie privé/openbaar en de aantasting van het daklandschap te voorkomen);
    - op een (keuken)uitbouw aan de achterzijde van de hoofdbebouwing;
    - hekwerken zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
3. Vorm
    - daktoegangen vanaf ondergelegen verdiepingen uitvoeren als 'scheepsluik' met minimale hoogte;
    - hekken uitvoeren als ranke spijlhekken met een open constructie;
    - geen pergola's en vergelijkbare vaste objecten plaatsen;

Relevantie voor het project Soho House c.a.
Voorliggend plan betreft de herontwikkeling van het Bungehuis, een bestaand gebouw in het historische en beschermde centrum van Amsterdam. Intern vinden er bouwkundige ingrepen plaats om de verschillende functies te huisvesten. Aan de buitenkant van het pand vinden geen werkzaamheden plaats (behoudens in en op het dak), hierdoor blijft het monumentale karakter van het pand volledig intact. Het culturele, architectonische en stedenbouwkundige erfgoed wordt door de ontwikkeling geen geweld aangedaan. Er kan worden gesteld dat door onderhavig project een duurzame invulling voor het Bungehuis wordt verkregen en dat daarmee het behoud van het pand voor de Amsterdamse binnenstad wordt verzekerd. Voor de aanleg van het dakterras is een monumentenvergunning nodig.

3. Het project

3.1 Beschrijving bestaande situatie

Het gebouw
Het Bungehuis is 1932-1934 gerealiseerd. Het gebouw is ontworpen in de stijl van het functionalisme. Aan drie zijden is het gebouw vrij gelegen en het wordt begrensd door Paleisstraat, Spuistraat en het Singel. Het pand bestaat uit een souterrain, zes bouwlagen en een plat dak. Het gebouw is aangewezen als Rijksmonument met de volgende omschrijving:

- Handelskantoor van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde.
- Van situationeel belang vanwege de kenmerkende en aan drie zijden vrijgelegen ligging.
- Gevels zijn gaaf bewaard gebleven. Het interieur vormt een toegevoegde waarde.

Op het dak zijn door de jaren heen diverse installaties aangebracht. Vanwege de hoogte van het gebouw is het zicht op deze installaties, vanaf de weg, minimaal of zelfs helemaal niet aanwezig.



Figuur 5. Bungehuis, gevel gezien vanaf de Spuistraat (maps.google.nl)

Het gebruik
Vanaf 1971 is het Bungehuis in gebruik (huur) door de Universiteit van Amsterdam. Sinds 1974 is het Bungehuis ook in eigendom gekomen van de Universiteit. In het Bungehuis zijn onder meer de onderwijsbalie voor de talenopleidingen te vinden, het buitenlandinformatiecentrum, verschillende kantoren en enkele collegezalen. De Universiteit van Amsterdam heeft in 2015 een koopcontract afgesloten met de initiatiefnemer. Na de overdracht en vergunningverlening zal de initiatiefnemer het pand herontwikkelen.

hotelgasten een rustige plek wil bieden waar zij zich kunnen ontspannen, slapen en veilig over straat kunnen gaan.

Vanaf 2007 zocht Soho House naar een geschikt gebouw op een geschikte locatie, waar haar doelstellingen en haar bijdrage aan de kernwaarden en de beleidsdoelstellingen van de stad tot hun recht kunnen komen. Het Amsterdamse bestuur en het stadsdeelbestuur hebben zich gecommitteerd de vestiging van Soho House in Amsterdam, als platform voor de creatieve industrie, te ondersteunen en te faciliteren. Het Bungehuis is zeer geschikt voor de vestiging van Soho House, want:

- de locatie ademt de waarden van Amsterdam: historie, tolerantie, vrijheid, creativiteit en ontwikkeling;
- de locatie ligt in het kloppend hart van de stad met een omgeving die aansluit bij het concept van Soho House; in alle steden waar Soho House is gevestigd, is Soho House centraal gelegen in een omgeving met diverse functies. Voor de Amsterdamse leden ligt de locatie centraal, wat de bereikbaarheid en dus de toegankelijkheid om elkaar te ontmoeten en te werken in een stimulerende omgeving verhoogt. Als gezegd bestaat in Amsterdam twee derde van de creatieve industrie uit zzp'ers, die meestal vanuit huis werken; een centraal gelegen locatie die de mogelijkheid biedt om te werken, nieuwe ideeën te ontwikkelen en te testen met andere mensen uit de creatieve industrie, werkt stimulerend en innoverend;
- de locatie is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer;
- de (ruimtelijke) inpasbaarheid van Soho House in de omgeving is uitstekend, vanwege de bedrijvigheid en functies in de omgeving is de locatie niet kwetsbaar;
- er is een inpandige fietsenstalling en opslagruimte die ook nog uitgebreid kan worden.

Het clubdeel van Soho House zal een dagzaak zijn in de zin van Algemene Plaatselijke Verordening, met openingstijden van zondag tot en met donderdag tot 01:00 uur en op vrijdag en zaterdag tot 03:00 uur.

Functioneel
Het monumentale pand zal een interne verbouwing ondergaan, zodat het pand gebruikt kan worden als Soho House. Het pand zal als volgt worden ingericht:

- In de kelderverdieping wordt een fietsenstalling en een kleine film- en spreekzaal met bar gerealiseerd. Daarnaast is er ruimte voor facilitaire voorzieningen en installaties.
- De begane grond zal in zijn geheel publiek toegankelijk zijn. Er worden een bar (horeca 3) en een restaurant (horeca 4) gerealiseerd en er is ruimte voor detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening.
- De 1ste, 2de en 3de verdieping worden in zijn geheel ingericht als hotel (horeca 5) voor clubleden van Soho House maar ook voor toeristen.
- Op de 4de verdieping komt een gym/fitnesscentrum met spa/sauna voor clubleden (en hun introducees) en hotelgasten.
- Op de 5de verdieping is ruimte voor werken en ontmoeten voor clubleden, waaronder een bibliotheek, woonkamer, bar (horeca 3), tekenkamer en een gameroom.
- De zolderverdieping - waar nu nog enkel installaties zijn ondergebracht - wordt omgebouwd tot een meer volwaardige 6de verdieping met buitenzwembad, terras en bar/resto (horeca 3 en 4) voor clubleden.

Ruimtelijk
Behoudens de aanleg van een buitenzwembad en het dakterras zijn er geen uitwendige bouwkundige aanpassingen.

3.3 Afwijkingen van het bestemmingsplan

In deze paragraaf worden de afwijkingen van het bestemmingsplan beschreven. Dit gebeurt aan de hand van de functionele opsomming uit paragraaf 1.3.

Functionele toets aan het bestemmingsplan

1. Kelderverdieping:
   - fietsenstalling (inpandig): passend binnen bestemmingsplan (artikel 13.1 sub 0)
   - kleine film- en spreekzaal met bar: passend binnen bestemmingsplan (artikel 13.1

Functionele afwijkingen
Bij de toetsing gelden algemene ruimtelijke criteria, het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 en de Uitvoeringsnotitie Horeca 2014. Puntsgewijs worden de afwijkingen hierna aan die beleidsuitgangspunten getoetst. De functionele afwijkingen zien toe op het hotel, bar en horeca en de overschrijding van het maximum gestelde vloeroppervlakte van 1.000 m^2 ten aanzien van voorzieningen.

Amsterdam en haar binnenstad zijn bij uitstek gebieden waar toeristen op afkomen. Een hotel en met name een hotel in de hogere klasse past in de binnenstad van Amsterdam. Vanuit beleidsmatig oogpunt blijkt dit ook uit het feit dat het vigerend bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om een hotel toe te staan, met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

Volgens het hotelbeleid van het Stadsdeel Centrum zijn nieuwe hotelinitiatieven in het postcodegebied 1012 alleen in uitzonderlijke gevallen toegestaan. Deze gevallen betreffen uitzonderlijke unieke hotelconcepten die een meerwaarde hebben voor Amsterdam en/of vernieuwende concepten die een kwaliteitsprong van een gehele straat of straatwand genereren. In paragraaf 2.2 wordt uitgebreid ingegaan op het hotelbeleid en de wijze waarop het Soho House hier binnen past. Hieruit blijkt onder dat het Soho House beleidsmatig past. Tevens wordt in die paragraaf ingegaan op het unieke karakter van het Soho House.

Ten aanzien van de beleidsregels uit het hotelbeleid van het stadsdeel geldt het volgende:
1. Functiemenging: Bij panden groter dan 1.000 m^2 dient de interne functiemenging te worden bevorderd omdat meerdere, bij voorkeur publiekstoegankelijke, functies naast de hotelfunctie de interactie tussen buurt en hotel bevorderen. Door de verschillende ondersteunende faciliteiten zoals een gym, een screening room (kleine filmzaal), een games room, een restaurant waar ontbeten, geluncht en gedineerd wordt, 79 hotelkamers, een bibliotheek, faciliteiten voor presentaties van hun creatieve producten en interactieve, multimediale spa en retail concept, ontstaat ook intern een functiemenging.
2. Woon- en leefklimaat: in hoofdstuk 5 vindt een toets plaats op diverse milieu- en waardeaspecten die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Daaruit blijkt dat het project geen nadelige invloed heeft op het huidige woon- en leefklimaat. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op het aspect verkeer en parkeren. Verder betreft het Soho House een uniek concept waarbij de leden zelf alle belang hebben bij harmonie met de omgeving. De hotelfunctie heeft over het algemeen een positieve invloed op het omliggende woon- en leefklimaat (24-uurs toezicht, rust en veiligheid voor leden en gasten). Met name het feit dat het hoteldeel ook in de avond en nacht bemand is (24 uur per dag), draagt bij aan sociale veiligheid, zeker in vergelijking met werk(/kantoor)panden die in de avond en nacht doorgaans verlaten zijn. Strikte deur policy - Het lidmaatschapsreglement staat er borg voor dat de leden het pand rustig verlaten. Soho House stuurt daar gericht op en grijpt uiteraard in als dat nodig is. Leden die zich niet aan de regels houden worden geschorst of hun lidmaatschap kan worden afgenomen. Verder, zo leert de ervaring, is de sociale controle onder de leden groot. Ook dat vormt een waarborg dat Soho House geen onaanvaardbare overlast voor haar omgeving veroorzaakt. Soho House zal een "dagzaak" zijn conform de Algemene Plaatselijke Verordening. De openingstijden van de club zullen strikt aangehouden worden. Openingstijden zo-do tot 01:00 en vr en za tot 03:00 (dagzaak). Dit is geen uitzondering in de Spuistraat waar meerdere restaurants, hotels en cafés zijn gevestigd.
3. Kwaliteitsimpuls: In het hotelbeleid van Stadsdeel Centrum is Soho House genoemd als specifiek voorbeeld van een functie die Amsterdam wil aantrekken en daarmee een uitzondering op het hotelbeleid vormt. Het gebruik als club/hotel van het gebouw ten opzichte van de vorige gebruiker betekent een verbetering van de sociale veiligheid en veiligheid, niet alleen door de in- en uitloop van leden en hotelgasten, maar ook door de inspanning van de club zelf. Soho House is toonaangevend en geniet internationaal aanzien. Het intern renoveren van het pand en openstellen van de begane grond voor het publiek draagt bij aan een kwaliteitsimpuls. Met de vestiging van Soho House zal niets veranderen aan het exterieur en de monumentaliteit van het pand. Waardevolle onderdelen van het pand zullen gerestaureerd en hersteld worden. Vanwege het hoge niveau van hetgeen Soho House aanbiedt, vanwege de mensen die naar Soho House komen, draagt het project bij aan de doelstelling om een kwaliteitsslag te maken in postcodegebied 1012.

De borstwering blijft intact. Er wordt in aanvulling op de bestaande borstwering een scherm van 1,20 opgericht.

Ad5
De bar op het dakterras kan worden beschouwd als horeca 3.

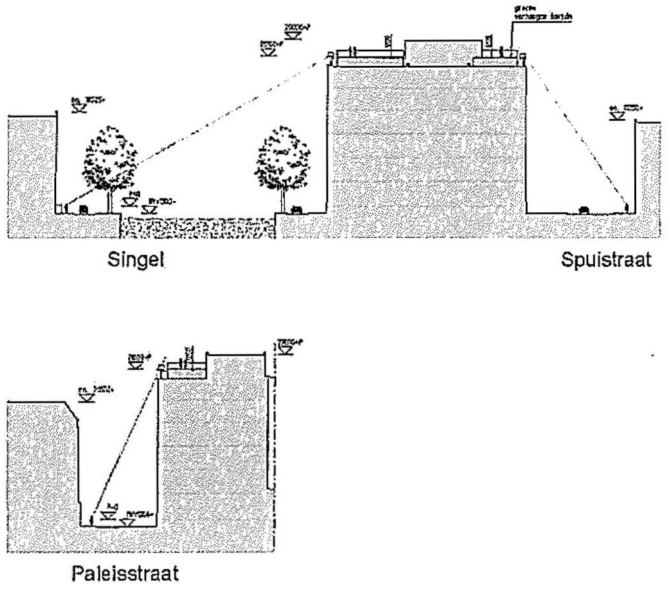
Ad6
Dit is niet het geval, er is geen sprake van een gesloten bouwvblok.

Ad7
Zie onder hinder en privacy omwonenden en paragraaf 4.3. Verder wordt in hoofdstuk 4 het hele Soho House beschouwd, het dakterras maakt hier immers een integraal onderdeel vanuit.

Ruimtelijke inpasbaarheid
Het Bungehuis is relatief hoog, volgens de hoogtekaart (bijlage bij de Toelichting) 27 meter hoog. De westzijde van het pand is gelegen aan het Singel, de noordzijde aan de Paleisstraat en de oostzijde, waar zich ook de ingang bevindt, is gelegen aan de Spuistraat. Aan de zuidkant grenst het Bungehuis aan twee panden met de bestemming 'Gemengd - 1'. Die panden hebben volgens de hoogtekaart een bouwhoogte van 21,5 en 18,5 meter respectievelijk aan het Singel en de Spuistraat.

De ontwikkeling voorziet in een dakterras dat voor het grootste deel aan de oostkant (Spuistraat) en de noordkant (Paleisstraat) van het dak is gesitueerd. Een deel van het dakterras is gesitueerd aan de zijde van het Singel. Op dat gedeelte is ook het zwembad gesitueerd.

Ruimtelijke kwaliteit
Het beoogde dakterras wordt omringd door een borstwering van behoorlijke hoogte (ruim 1,80 meter). De borstweringen worden met het voorgestelde dakterras niet gewijzigd. Ook het gevelaanzicht van het Bungehuis blijft door het plan ongewijzigd. Het dakterras is enkel zichtbaar vanaf het dakterras zelf. Er verandert niets in het aanzicht van het gebouw. Het dak 'sec' wijzigt wel, maar vanuit omliggende gebouwen is er geen zicht op het dak. Het dakterras maakt geen inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit. Uit figuur 7 blijkt dat vanaf de omringende straten er geen zicht is op het dakterras.



Figuur 7. Zicht op dakterras vanaf de straat

4. Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt ingegaan op effecten die de herontwikkeling heeft op de aspecten parkeren en verkeersgeneratie. In bijlage 1 zijn de achterliggende berekeningstabellen opgenomen.

Huidige verkeerskundige situatie
Het Bungehuis ligt aan de Spuistraat in het centrum van Amsterdam. Het projectgebied is uitstekend per openbaar vervoer bereikbaar. Zo liggen de tramhaltes Dam/Paleisstraat en Dam/Raadhuisstraat op slechts 100 meter afstand. Het NS-station Amsterdam – Centraal, waar veel treinen (waaronder van en naar Schiphol) en bussen/trams halteren ligt op slechts 10 minuten reisafstand.

Per auto is de locatie minder goed en snel te bereiken; zo is er éénrichtingsverkeer ingesteld op de drie toegangswegen Spuistraat, Singel en Paleisstraat. Er kan in de directe omgeving op straat (betaald) geparkeerd worden. Zo liggen er langsparkeerplaatsen op de Paleisstraat en Spuistraat, en langs het Singel kan gestoken geparkeerd worden. Verder zijn er in de Paleisstraat 2 gehandicapten-parkeerplaatsen aanwezig. Er zijn verschillende openbare parkeergarages op loopafstand van het projectgebied gelegen: de Bijenkorf-parkeergarage en de garage Nieuwezijds Kolk. Het laden en lossen vindt, zoals bij de meeste bestemmingen in de binnenstad, plaats via de openbare weg, maar er is ook direct grenzend aan de locatie, aan de Paleisstraat, een laad- en losplaats aanwezig. Op deze manier wordt de doorstroming op de doorgaande route(s) zo min mogelijk onderbroken.

Huidige parkeersituatie openbaar gebied
Om de huidige parkeersituatie te inventariseren heeft op woensdag 1 april 2015 een schouw naar de parkeersituatie plaatsgevonden. Uit deze schouw blijkt dat er in de directe omgeving van het Bungehuis een grote parkeerdruk geldt. Met name in de Paleisstraat en aan de Spuistraat waren alle parkeerplaatsen bezet. Alleen op het Singel waren enkele parkeerplekken vrij.

Uit de tabel 1 (zie bijlage 1) blijkt dat de huidige bruto-parkeerbehoefte van het Bungehuis 58 parkeerplaatsen bedraagt[2], berekend op basis van het huidige programma. Bij deze berekening is uitgegaan van een zogenaamde reductiefactor, er is immers een onlosmakelijke relatie tussen de kantoren/werkgroepruimtes. 50% Van de bezoekers/werknemers van de UvA maken ook gebruik van de collegezalen.

Huidige verkeersgeneratie
Het huidige gebruik van het Bungehuis genereert verkeersbewegingen die via de bestaande wegen wordt afgewikkeld. Het Bungehuis wordt thans gebruikt door de Universiteit van Amsterdam (UvA), in het gebouw zijn minimaal 11 collegezalen (soms gelijktijdig) in gebruik. Ook is kantoorruimte aanwezig welke gebruikt wordt voor onderwijsdoeleinden. Om tot een reële inschatting te komen van de huidige verkeersgeneratie, is een vereenvoudigde beschouwing van het gebouw bepaald. Veel van de ruimte in het Bungehuis betreft immers verkeersruimte of ruimte ten behoeve van opslag of voor toiletgroepen. Het oppervlak van de 11 collegezalen inclusief de separate kantoorruimten / werkgroepruimtes is vastgesteld op 6.463 m^2. Om dubbeltellingen te voorkomen, wordt er van uitgegaan dat 50% van de collegezaal-bezoekers (docenten en studenten) óók de kantoorruimte / werkgroepruimtes gebruiken. Met deze parameters is de verkeersgeneratie bepaald. Uit tabel 1 (zie bijlage 1) blijkt daarmee dat de huidige verkeersgeneratie 171 gemotoriseerd ritten per weekdag bedraagt[3].

Toekomstige situatie

Bruto parkeerbehoefte
De herontwikkeling van het Bungehuis leidt tot een parkeerbehoefte die afgewikkeld dient te worden op de bestaande parkeercapaciteit. Er is namelijk geen parkeercapaciteit op eigen terrein aanwezig. Op basis van het herbouwprogramma is een parkeerbehoefterekening gemaakt. De berekening is

[2] Gebaseerd op gegevens van het CROW (kenniscentrum op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer)
[3] Het CROW heeft kentallen vastgesteld, welke gebruikt kunnen worden om aan de hand van het (huidige) programma de verkeersgeneratie te bepalen In CROW-publicatie 317 (Kencijfers verkeersgeneratie en parkeren d d oktober 2012) zijn landelijke kentallen verkeersgeneratie vastgelegd

[redacted] *bestuurlijk wenselijke functie*

Het Soho House concept is uniek en draagt vanwege zijn uniciteit een bijdrage aan zowel het maatschappelijke, culturele als economische klimaat van Amsterdam. Gezien de ambitie die de gemeente Amsterdam heeft om kwalitatieve hoogstaande functies in de binnenstad te faciliteren, past dit initiatief zeer wel in de wens van het gemeentebestuur.

Netto parkeerbehoefte

Normaal gesproken wordt de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de te ontwikkelen functies (in bruto vloer oppervlak bemeten) en vermenigvuldigd met een parkeernorm. Het primaire doel van de functie in het Bungehuis is het realiseren van een hotel, met daaraan gekoppeld diverse andere functies waaronder een shop en bars. Verder zijn in het hotel ook ruimtes opgenomen waar naast normale restaurant functies de ruimte wordt gebruikt voor ontbijt en diners voor hotelgasten. Weliswaar is de horeca op de begane grond openbaar toegankelijk, veel van de hotelbezoekers zullen dit restaurant ook bezoeken. Om te voorkomen dat een verkeerde inschatting voor de parkeerbalans wordt gemaakt is het van belang te vermelden wie de waarschijnlijke gebruikers zijn van de horeca functies. Deze functies worden namelijk mede gebruikt door de hotelgasten die in het hotel verblijven. Dit wil zeggen dat voor deze bezoekers de parkeerbehoefte al is toegekend. Anderzijds kunnen de ruimten ook gebruikt worden door de leden om te (net)werken, socializen of presentaties te houden. De parkeerbehoefte voor bezoekers aan deze functies zijn in dat geval ook al toegekend. Om dubbeltelling te voorkomen zijn de horecafuncties, de bibliotheek, de filmzaal en de ruimte voor indoor games slechts voor 50% meegeteld in de parkeerbehoefte-berekening. Immers, deze functies zijn onlosmakelijk verbonden met het hotel. De netto-parkeerbehoefte bedraagt daarmee 66 parkeerplaatsen.

Toekomstige verkeersgeneratie

Na de herontwikkeling genereert het Bungehuis andere verkeersbewegingen dan in de huidige situatie. Deze worden via de bestaande wegen afgewikkeld. In bijlage 1 is een gedetailleerde berekening van de verkeersgeneratie[5] opgenomen. De verkeersgeneratie in de toekomstige situatie bedraagt gemiddeld 174 ritten gemotoriseerd verkeer per weekdag.

Conclusie

Uit vorenstaande blijkt dat sprake is van een lichte stijging van de parkeerbehoefte (huidig 58, toekomstig 66 pp.). De uitstekende ligging ten opzichte van toekomstig metrohalte Rokin en diverse bestaande tram- en busverbindingen vanaf Centraal Station Amsterdam vormt een grote reductiefactor in de daadwerkelijke parkeerbehoefte. Enerzijds is sprake van een uitermate geschikte bereikbaarheid voor het personeel binnen Amsterdam. Anderzijds kunnen bezoekers via slechts één overstap belangrijke NS-overstapstations bereiken, waarmee verbindingen met het achterland c.q. Schiphol zijn te maken. Hierdoor is het redelijkerwijs te verwachten dat, met name de buitenlandse en/of zakelijke reiziger vanaf Schiphol, eerder per openbaar vervoer en/of taxi het hotel zal bezoeken dan met eigen auto. De omliggende parkeergarages zorgen voor voldoende buffer om incidentele pieken in de parkeerbehoefte op te vangen. De verkeersgeneratie door de ontwikkeling zal marginaal toenemen. Gezien de beperkte maat en schaal (huidig 171, toekomstig 174 mvt/etmaal) zorgt dit niet voor onacceptabele verkeerssituaties. Resumerend kan worden gesteld dat de ontwikkeling van het Soho House en annexe functies zonder noemenswaardige verkeerskundige problemen kan worden ingepast.

4.2 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen opgenomen (paragraaf 5.2). doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor

[5] Voor de meeste functies heeft het CROW kentallen vastgesteld, welke gebruikt kunnen worden om de verkeersgeneratie voor het nieuw programma te bepalen In CROW-publicatie 317 (Kencijfers verkeersgeneratie en parkeren d d oktober 2012) zijn landelijke kentallen verkeersgeneratie vastgelegd

geldt ook voor het aspect geluid (een van de criteria bij het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering'). De initiatiefnemer heeft een quickscan inrichtingen laten uitvoeren. Ook dat onderzoek wordt besproken in paragraaf 4.7. Er kan worden vastgesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de functiewijziging.

Conclusie
Vanuit het aspect akoestiek inrichtingen zijn er geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheidsbeleid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen.

In het ev-beleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10-6).

Externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling.
Op grond van de risicokaart (www.risicokaart.nl, bezocht op 2 april 2015) wordt vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in of in de nabijheid van het Bungehuis zijn. Op grond daarvan zijn er geen belemmeringen vanuit externe veiligheid. Daarbij dient sowieso te worden opgemerkt dat het aantal personen dat gelijktijdig in het pand aanwezig zal zijn aanzienlijk geringer in omvang is dan de huidige 1200 personen op een gemiddelde werkdag (ca. 200 universiteitspersoneel en ca. 1000 studenten).

Conclusie en verantwoording groepsrisico
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

4.5 Bodem

Een beoordeling van de haalbaarheid van een ontwikkeling is verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Wettelijk is dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Bodem in relatie tot de ontwikkeling
Ten aanzien van de ontwikkeling kan worden vastgesteld dat de functiewijziging plaatsvindt binnen de bestemming 'Gemengd – 2'. Binnen deze bestemming kan een veelvoud aan functies worden gerealiseerd die qua gebruik, vanuit bodemkwaliteit oogpunt, gelijk zijn te stellen met het beoogd gebruikt. Daarnaast vinden er geen ingrepen in de bodem plaats.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

4.6 Waterhuishouding

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleid
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

onder categorie 1. Verder is de Spuistraat een uniek gebied, waar het woon- en leefklimaat in zekere mate wordt bepaald door hotels, cafés en restaurants en daarmee gepaarde passanten die ook tot laat in de avond en nacht gebruik maken van het gebied. Hierdoor is er relatief meer rumoer dan in een regulier gemengd gebied. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het zwembad geen belemmering vormt.

Dezelfde redenatie als bij het zwembad geldt voor de functie filmzaal. Een bioscoop heeft een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 2) en in gemengd gebied 10 meter. De filmzaal heeft geen publiek karakter als bijvoorbeeld Pathé de Munt. Daarnaast is de filmzaal in noordelijke deel van het pand gelegen waardoor deze zover mogelijk van omringende woningen ligt. Op grond wordt gemotiveerd dat de filmzaal geen belemmering vormt.

Quickscan geluid dakterras
In een quickscan (zie bijlage) worden de mogelijkheden van het gebruik van het dakterras met zwembad en bar onderzocht in relatie tot de grenswaarden die gesteld worden aan de geluiduitstraling naar de woon)omgeving. Het geluid dat van het terras, bar en zwembad afkomt wordt enigszins afgeschermd door een balustrade van circa 1,2 meter.

De resultaten van de quickscan laten zien dat de optredende geluidniveaus in de omgeving (zowel langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als maximale geluidniveaus) vanwege de beoogde activiteiten op het dak van het Soho House voldoen aan de geluidgrenswaarden conform het Activiteitenbesluit.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

4.8 Archeologie

In deze paragraaf wordt ingegaan op sw bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voor gaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

Archeologie in relatie tot de ontwikkeling
Volgens het vigerend bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Wanneer er werkzaamheden worden uitgevoerd die de grond roeren en die groter zijn dan 50 m^2 en 0,5 m diep gaan, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Omdat er ten behoeve van de functiewijziging geen bouwwerkzaamheden worden verricht die de grond roeren, vormt archeologie geen belemmering.

Conclusie
Archeologie vormt geen belemmering. Er hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.9 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Zoals de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet, zo is de gebiedsbescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet. De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

De initiatiefnemer heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In het navolgende de samenvatting en conclusie.

warmteterugwinning en het gebruik van regenwater. In dit kader is de ontwikkeling van de groene daktuin een passend initiatief.

De uitdagingen voor het centrumgebied zijn het vinden van een balans in het verschillende gebruik, het waarborgen van de diversiteit aan groene ruimten, het spreiden van de druk en vooral het klimaatbestendig maken. De gebruiksmogelijkheden van het groen moet worden vergroot ten behoeve van alle gebruikers. Het beheer van het groen moet aansluiten bij het intensieve gebruik en de recente investeringen die zijn gedaan in het vergroten van de gebruiks- en belevingswaarde. Ruimte voor aanleg van nieuw groen is beperkt en vraagt daarom om een creatieve aanpak. Mogelijkheden liggen met name in kleine groenelementen zoals geveltuinen, verticale tuinen, kleine plantsoentjes, groene boomspiegels en (liefst openbare) daktuinen (Groene Agenda 2015-2018, 2015). Met deze voornemens wordt aansluiting gezocht met de Agenda Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam.

In het project Bungehuis wordt met name door de realisatie van de groene daktuin een passende bijdrage geleverd aan de doelstellingen zoals geformuleerd in respectievelijk de Groene Agenda 2015-2018 alsmede de Agenda Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam. In bijlage 4 is een duurzaamheidsnotitie opgenomen. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op de wijze waarop het aspect duurzaamheid haar weg vindt in het Soho House. De volgende 8 punten worden daar toegelicht.

1. Een groen dak met zwembad.
2. Warmte Koude Opslag installatie.
3. Warmteterugwinning klimaatinstallatie.
4. Extra isolerende maatregelen (in dak en gevel).
5. Energiezuinige verlichting.
6. Hergebruik gebouwstructuur en materialen.
7. PEFC / FSC houttoepassingen.
8. Zonnepanelen.

4.11 M.E.R.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling
Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De voorliggende ontwikkeling valt niet onder de lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is'.

Drempelwaarden Lijst D
Voorliggende ontwikkeling wordt genoemd in de Drempelwaarden Lijst D onder 11.2. Het gaat om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De voorgenomen functiewijziging ligt ver beneden de drempelwaarde zoals genoemd onder het Besluit m.e.r.. Immers, er is sprake van een functiewijziging van een gebouw met een oppervlakte van circa 8.800 m^2. Daarnaast vindt de functiewijziging plaats in een gebouw waar al een stedelijke functie aanwezig is en op grond van het vigerend bestemmingsplan een veelvoud aan stedelijke functies mogelijk zijn.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg
In het kader van artikel 3.1.1 BRO worden de gebruikelijke vooroverleginstanties om een reactie gevraagd. De reacties van deze partijen zullen worden samengevat en beantwoord en vervolgens in de onderbouwing worden verwerkt.

Zienswijzen
De ontwerpomgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit worden ter visie gelegd voor een periode van 6 weken. De ingediende zienswijzen worden opgenomen in een zienswijzennota bij het uiteindelijke besluit.

5.2 Economisch uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene maatregel van Bestuur (in dit kader het Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro zijn de bouwplannen gedefinieerd. Voorliggende ontwikkeling betreft een aangewezen bouwplan. Concreet betekent dit dat voordat de vergunning wordt verleend er een anterieure overeenkomst wordt afgesloten tussen initiatiefnemer en het Stadsdeel Centrum. Hiermee wordt het kostenverhaal gedekt. De initiatiefnemer draagt volledig zorg voor de herontwikkeling van het Bungehuis. Hiermee is de economisch uitvoerbaarheid verzekerd.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Berekeningen verkeer en parkeren

Verdieping	Functie	BVO ongecorrigeerd	BVO gecorrigeerd	Aantal	parkeernorm	Bruto parkeerbehoefte	Reductie factor	Netto parkeerbehoefte	Verkeersgeneratie Norm	resultaat
-1	Collegezalen			5	3,75	18,75		18,75	2,5	46,88
-1	Kantoor / werkgroepkamer	1.315	657		0,6	3,94	50%	1,97	2,1	6,90
0	Collegezalen			1	3,75	3,75		3,75	2,5	9,38
0	Kantoor / werkgroepkamer	1.294	1.164		0,6	6,99	50%	3,49	2,1	12,23
1	Collegezalen			1	3,75	3,75		3,75	2,5	9,38
1	Kantoor / werkgroepkamer	971	777		0,6	4,66	50%	2,33	2,1	8,16
2	Bibliotheek	1.186	1.186		0,225	2,67	50%	1,33	2,1	12,45
2	Kantoor / werkgroepkamer	104	104		0,6	0,62	50%	0,31	2,1	1,09
3	Collegezalen			2	3,75	7,50		7,5	2,5	18,75
3	Kantoor / werkgroepkamer	922	738		0,6	4,43	50%	2,21	2,1	7,75
4	Collegezalen			2	3,75	7,50		7,5	2,5	18,75
4	Kantoor / werkgroepkamer	942	753		0,6	4,52	50%	2,26	2,1	7,91
5	Kantoor / werkgroepkamer	916	916		0,6	5,50	50%	2,75	2,1	9,62
6	Kantoor / werkgroepkamer	167	167		0,6	1,00	50%	0,50	2,1	1,76
		7.817	6.463			76		58		171

Tabel 1 huidige parkeerbalans en verkeersgeneratie

Verdieping	functie	Kamers	bvo	Parkeer norm	Bruto parkeer behoefte	Reductie hotel gasten	Bezettingsgraad *1)	Aanwezigheidspercentage	Netto parkeer behoefte	Verkeersgeneratie norm	resultaat
-1	Filmtheater		28	0,75	0,21	50%			0,11	2,03	0,57
-1	Bar		74	3,00	2,23	50%			1,11	3,00	3,34
-1	Keuken		78	3,00	2,33	50%			1,17	3,00	3,50
0	Bar		258	3,00	7,74	50%			3,87	3,00	11,60
0	Restaurant		510	6,00	30,57	50%		85%	12,99	3,00	38,98
0	Shop		147	0,40	0,59	50%			0,29	3,00	0,88
1	kamers	25		0,38	9,38		80%	95%	7,13	2,00	14,25
2	kamers	28		0,38	10,50		80%	95%	7,98	2,00	15,96
3	kamers	26		0,38	9,75		80%	95%	7,41	2,00	14,82
4	Gym		1.152	0,60	6,91	50%			3,46	3,00	10,37
4	kamers	2		0,38	0,75		80%	95%	0,57	2,00	1,14
5	Bibliotheek		50	0,23	0,11	50%			0,06	3,00	0,17
5	Salon / Bar		943	3,00	28,28	50%		85%	12,02	3,00	36,06
5	Indoor games		155	0,60	0,93	50%			0,47	3,00	1,40
6	Zwembad		278	5,25	14,59	50%			7,29	3,00	21,88
					125				66		175

Tabel 2 Toekomstige parkeerbalans en verkeersgeneratie

Bijlage 2:

Quickscan Flora en Fauna

Quickscan Bungehuis



Opdrachtgever: Aedes Real Estate
Uitgevoerd door: Elsken Ecologie
Amsterdam, 2-2-2015

Inhoudsopgave

Samenvatting 4

1. Inleiding 5
1.1 aanleiding 5
1.2 doelstelling 5
1.3 Literatuurstudie 5
1.4 Veldbezoek 5

2. Onderzoeksgebied 6

3. Wettelijk kader 7
3.1 Flora- en Faunawet 7
3.2 Ecologische hoofdstructuur (EHS) 8
3.3 Natuurbeschermingswet 8

4. Flora- & faunawet en het onderzoeksgebied 8
4.1 Vogels 11
4.1.1 Gierzwaluwen 11
4.1.2 Huismussen 11
4.1.3 Overige vogels 11
4.2 Reptielen en amfibiën 12
4.3 Vaatplanten 12
4.4 zoogdieren 13

5. Overige wet- en regelgeving 13
5.1 Ecologische hoofdstructuur en het plangebied 13
5.2 Natura-2000 en het onderzoeksgebied 14

6. Zorgplicht 15

Conclusies 16

Aanbevelingen 17

Literatuur 18

1. Inleiding

1.1 aanleiding

Voor het pand aan de Spuistraat 210 te Amsterdam, het Bungehuis, staan voor de nabije toekomst ruimtelijke ingrepen gepland. Derhalve wordt volgens de wetgeving van de initiatiefnemer een toetsing van de aanwezige flora en fauna verwacht. Dit om te toetsen of er sprake is van overtreding van de flora- en faunawet en/of de natuurbeschermingswet.

1.2 doelstelling

Door middel van een literatuurstudie en een veldbezoek zal deze quickscan de volgende vragen beantwoorden:

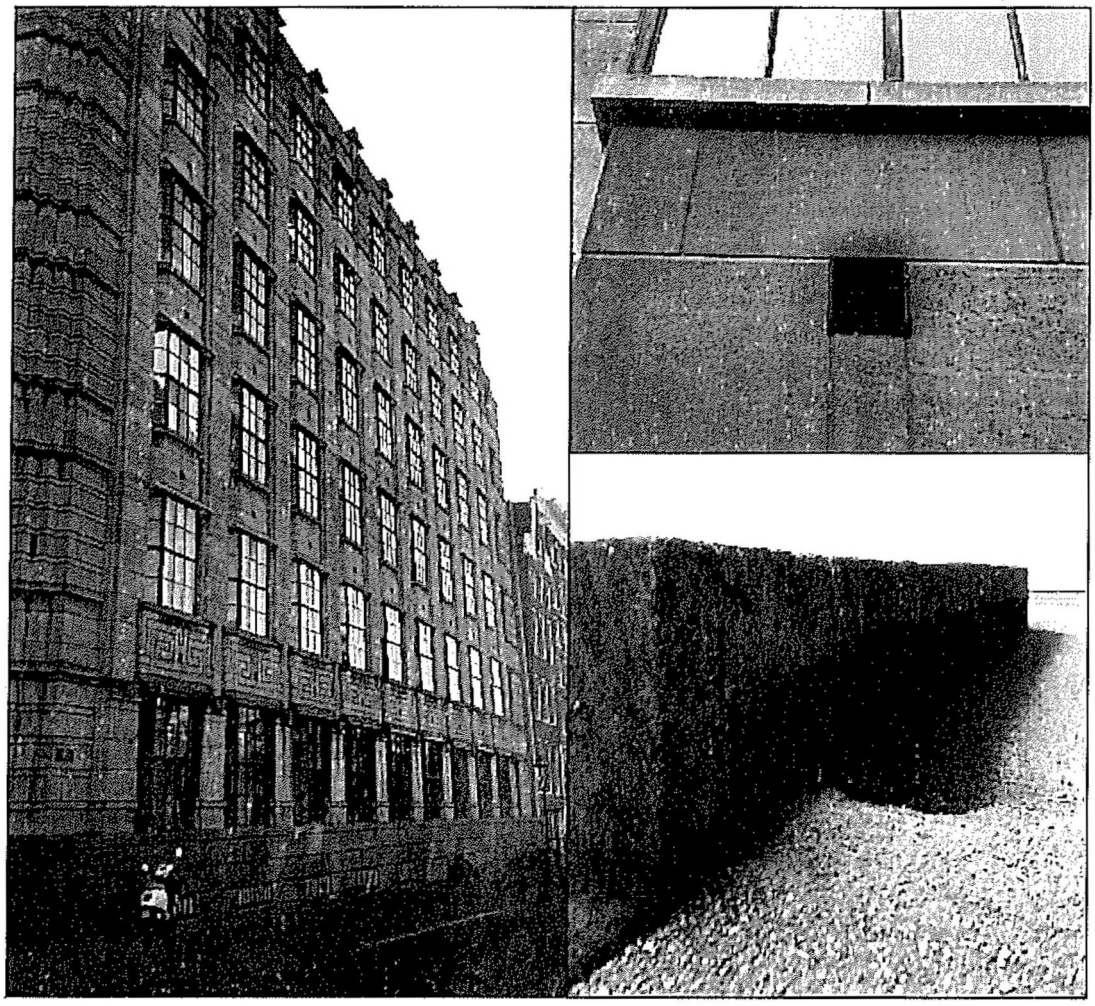
- Welke middels de Flora- en faunawet beschermde soorten komen er (potentieel) voor in het plangebied?
- Welke negatieve effecten kan de (potentieel) aanwezige flora en fauna beschermd door de flora- en faunawet ondervinden van de ingreep?
- Is er gezien de effecten van de ingreep sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet?
- Welke beschermde natuurwaarden zijn er in de nabijheid van het projectgebied aanwezig?
- Is er sprake van overtreding van de natuurbeschermingswet?

1.3 Literatuurstudie

Door middel van een literatuuronderzoek is gekeken welke beschermde flora, fauna en beschermde gebieden er in (de omgeving van) het plangebied voorkomen. Daarvoor is gebruik gemaakt van verspreidingsatlassen, natuurdatabanken, waaronder een uittreksel van de NDFF en is er gezocht naar bestaande onderzoeksrapporten. In het specifiek is ook de databank van de gemeente Amsterdam onderzocht, welke de verspreiding van gierzwaluwen in kaart heeft gebracht.

1.4 Veldbezoek

Het veldbezoek is afgelegd op 23 januari 2015 door [redacted] Ecologie. Het was die dag respectievelijk 3 graden en bewolkt (bron: knmi.nl).
Tijdens het bezoek zijn de aanwezige structuren, ecotopen en de (mogelijk) aanwezige flora en fauna geïnventariseerd. Aan de hand van het vooraf uitgevoerde literatuuronderzoek is middels een zogenaamde "expert judgement" een inschatting gemaakt van de (potentieel) aanwezige beschermde natuur, flora en fauna. In dit rapport zijn de (mogelijke) negatieve effecten van de ruimtelijke ingreep getoetst aan de Flora- en faunawet en de natuurbeschermingswet.



Afbeelding 2: Van links naar rechts: Het Bungehuis vanaf de kruising Paleisstraat en Singel met onderaan een plint van graniet en daarboven blokken van Muschelkalksteen; Close-up van een luchtrooster onder een raam. Geen mestsporen van vleermuizen aanwezig; Onderzijde van een vensterbank, geheel massief en geen openingen voor vleermuizen.

3. Wettelijk kader

De ruimtelijke ingrepen, zoals voor het plangebied het Bungehuis zijn beschreven, zijn middels een literatuurstudie en in het veld getoetst aan onderstaande wetgevingen omtrent de natuur.

3.1 Flora- en Faunawet

Activiteiten waarbij schade wordt gedaan aan beschermde flora en fauna zijn krachtens de Flora- en faunawet verboden tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij" principe).
De Flora- en faunawet kent, naast de zorgplicht, een aantal verbodsbepaling welke relevant zijn voor onderhavige toetsing (tabel I). Deze quickscan is er op gericht om te bepalen of er een overtreding plaatsvindt van (een van) de onderstaande verbodsbepalingen.

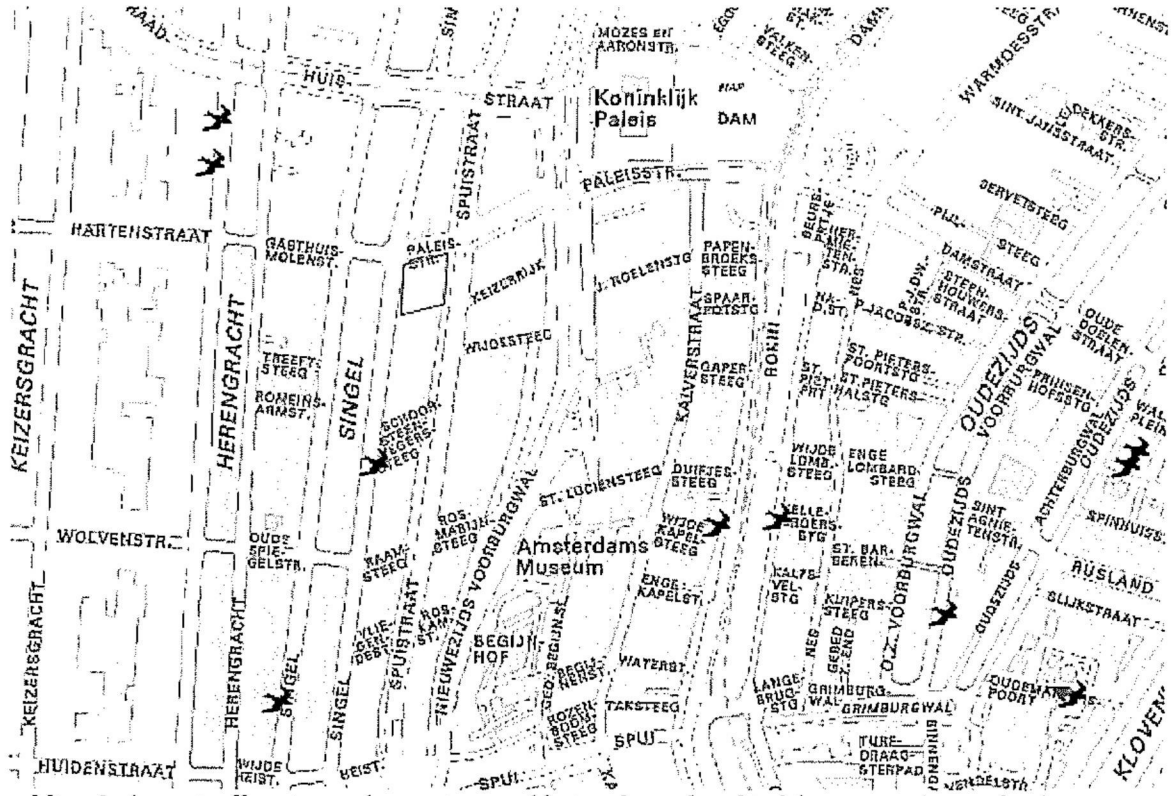
Tabel 2: Door flora- & faunawet beschermde soorten aangetroffen in de omgeving van het onderzoeksgebied (bron NDFF). Er is onderscheid gemaakt tussen soorten aangetroffen in de directe omgeving (straal van 250 meter) of verder van het onderzoeksgebied vandaan (binnen stadsdeel Centrum). Voor Tabel I soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Literatuur onderzoek	Soort	Beschermingsstatus	Verwacht in plangebied	Verwacht negatief effect
Vogels (binnen 250m)	Aalscholver	Flora- en faunawet categorie 2	nee	nee
	Gierzwaluw	Flora- en faunawet categorie 2	mogelijk	mogelijk
	Huismus	Flora- en faunawet categorie 2	mogelijk	mogelijk
	Grote gele kwikstaart	Flora- en faunawet categorie 3	mogelijk	mogelijk
	Ooievaar	Flora- en faunawet categorie 3	mogelijk	mogelijk
	Sperwer	Flora- en faunawet categorie 3	nee	nee
	Buizerd	Flora- en faunawet categorie 4	nee	nee
	Ransuil	Flora- en faunawet categorie 4	nee	nee
	Visdief	Flora- en faunawet categorie 4	nee	nee
	Blauwe Reiger	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Boomkruiper	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Ekster	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Fuut	Flora- en faunawet categorie 5	nee	mogelijk
	Gaai	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Goudhaan	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Grote bonte specht	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Grote lijster	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Grote zilverreiger	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Holenduif	Flora- en faunawet categorie 5	mogelijk	mogelijk
	Houtduif	Flora- en faunawet categorie 5	mogelijk	mogelijk
	Kauw	Flora- en faunawet categorie 5	mogelijk	mogelijk
	Kievit	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Knobbelzwaan	Flora- en faunawet categorie 5	nee	mogelijk
	Kolgans	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Koolmees	Flora- en faunawet categorie 5	mogelijk	mogelijk
	Kramsvogel	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Krooneend	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Meerkoet	Flora- en faunawet categorie 5	nee	mogelijk
	Merel	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Spreeuw	Flora- en faunawet categorie 5	mogelijk	mogelijk
	Staartmees	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Stormmeeuw	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Tjiftjaf	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee
	Torenvalk	Flora- en faunawet categorie 5	nee	nee

4.1 Vogels

4.1.1 Gierzwaluwen

Gezien de ligging van het plangebied en de karakteristieken van de bouw van het Bungehuis is besloten extra aandacht te besteden aan de (mogelijke) aanwezigheid van Gierzwaluwen. De gemeente Amsterdam heeft voor een deel van de stad, waaronder het deel waar het Bungehuis binnen valt, de locaties van gierzwaluw nesten in kaart gebracht (afb. 3).
Uit deze inventarisatie kwam geen aanwezigheid van nesten van gierzwaluwen naar voren.
De binnenplaatsen zijn in deze inventarisatie door de gemeente niet in kaart gebracht. Door Elsken Ecologie is bekeken of er gierzwaluwnesten aanwezig waren in het Bungehuis. Deze zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Er zijn geen geschikte habitats aangetroffen, zoals hijsbalken, gootbekistingen of boeiboorden. Er is hier geen conflict met de flora- en faunawet.



Afbeelding 3. Aangetroffen gierzwaluwnesten rond het onderzoeksgebied (gemeente Amsterdam)

4.1.2 Huismussen

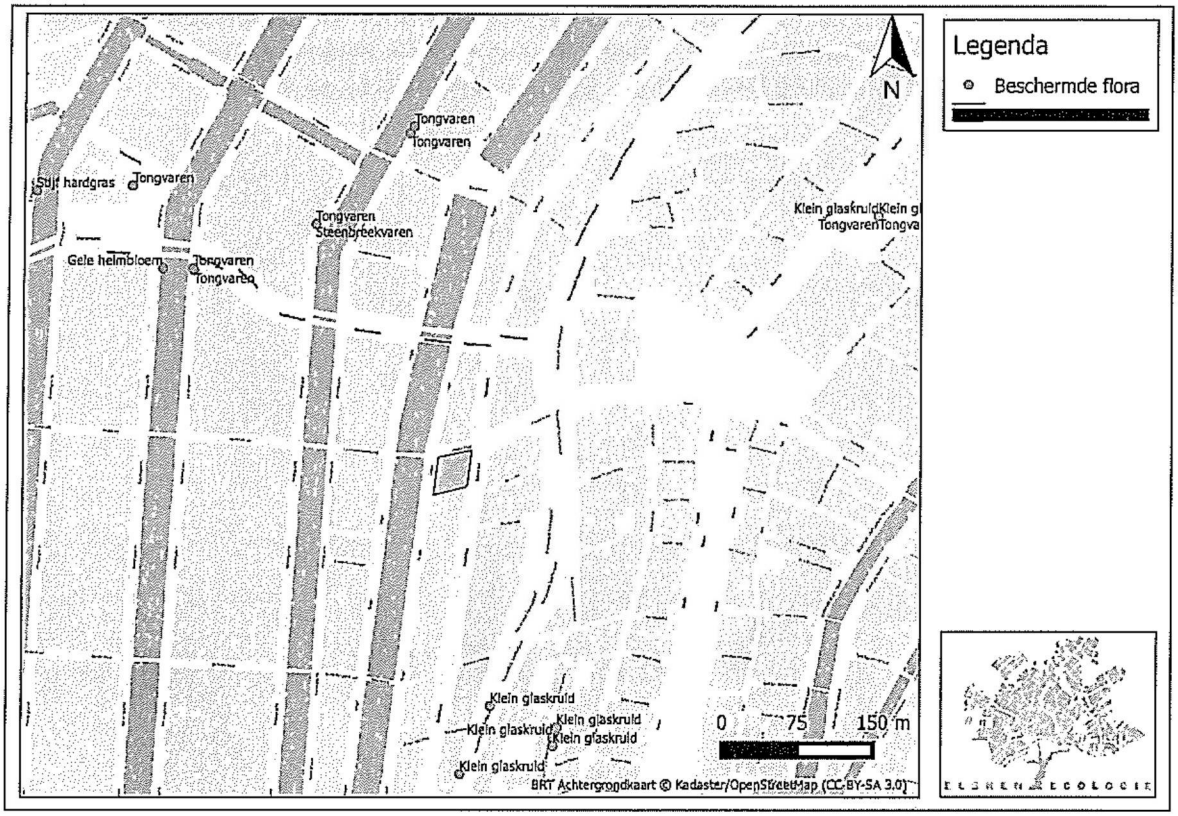
Tijdens het veldbezoek is gelet op aanwezigheid van huismussen. Deze zijn tijdens het 2 uur durende veldbezoek zowel op het dak, als in de omgeving niet aangetroffen. Tevens is er geen geschikte schuilgelegenheid aanwezig in de vorm van wintergroene begroeiing. Het is redelijkerwijs niet aannemelijk dat er vaste-rust of verblijfplaatsen van huismussen aanwezig zijn. Er is hier geen conflict met de flora- en faunawet

4.1.3 Overige vogels

Op het dak is een ventilatierooster met mestsporen aangetroffen (zie afb. 4). Deze sporen zijn redelijkerwijs niet afkomstig van gierzwaluwen of huismussen. De (mogelijke) vaste- rust of verblijfplaats voldoet niet aan de eisen van gierzwaluwen. Deze hebben een ruimte onder de invliegopening nodig om zich te kunnen laten vallen en weg te vliegen. Het vensterbankje voor het rooster maakt dit niet mogelijk. Verder zijn ventilatieroosters niet bekend in de literatuur als nestplaats voor gierzwaluwen. De omgeving van het rooster is niet geschikt voor huismussen. De mestsporen moeten dus afkomstig zijn van een andere vogelsoort. Aangezien overige categorie 1-4

betegeld. Het is redelijkerwijs uitgesloten dat deze soorten hier voorkomen. Er is hier geen conflict met de flora- en faunawet.

Beschermde flora in de omgeving van het onderzoeksgebied



Afbeelding 5: In de omgeving van het onderzoeksgebied aangetroffen beschermde flora (bron: NDFF)

4.4 zoogdieren

Uit het literatuuronderzoek kwamen enkele beschermde zoogdieren naar voren. Een aantal daarvan staan op tabel I van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een ontheffing bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt voor deze en alle andere soorten de zorgplicht (hoofdstuk 6).
Verder staan er een aantal vleermuissoorten op de literatuurlijst. Er is speciaal aandacht besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van deze soorten. Uit de visuele inspectie van het pand blijkt dat er geen geschikte spouwmuren, spouwvoegen, kieren en of holtes aanwezig zijn. De vensterbanken onder de ramen zijn massief en bieden geen plaats voor vleermuizen (afb. 2) Er is gezocht met een verrekijker naar mestsporen bij de luchtroosters onder de ramen (afb.2) Hier zijn geen mestsporen van vleermuizen aangetroffen. Tevens zijn de luchtroosters allen in gebruik waardoor er een constante tocht aanwezig is. Dit maakt de roosters geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Er is hier geen conflict met de flora en faunawet.

5. Overige wet- en regelgeving

5.1 Ecologische hoofdstructuur en het plangebied

Het plangebied ligt niet binnen Ecologische hoofdstructuur (EHS) zoals bepaald door het ministerie van economische zaken. Ook ligt het niet binnen de invloedsfeer van de Ecologische hoofdstructuur.

6. Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is de zorgplicht opgenomen. Deze verlangt van de initiatiefnemer van ruimtelijke ontwikkelingen dat deze met respect omgaat met alle levende natuur. Dit is opgenomen in artikel 2 en luidt als volgt:

'*1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.*

2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Invulling van de term "in redelijkheid" is een eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.'

De Flora- en faunawet erkent de intrinsieke waarde van de in het wild levende dieren. Dat betekent dat voor de wet alle dieren van onvervangbare waarde zijn en dat daar niet onzorgvuldig mee mag worden omgegaan. Vanuit deze gedachte is de zorgplicht in artikel 2 van de wet opgenomen. De zorgplicht geldt voor alle soorten, ook voor plantensoorten en de soorten die niet als beschermd zijn aangewezen.

Er mag van de initiatiefnemer worden verwacht dat de personen verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden op de hoogte zijn of worden gebracht van de zorgplicht.

Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecoloog.

Aanbevelingen

Aangezien niet uitgesloten kan worden dat er een vaste- rust of verblijfplaats van een categorie 5 soort aanwezig is, wordt aanbevolen hier nader onderzoek naar te doen. Dit behelst 1 inventarisatie in het broedseizoen (half april – juni) zodat vastgesteld kan worden of het ventilatierooster in gebruik is.

Bijlage 3:

Quickscan akoestiek

Notitie

betreft:	Soho House Amsterdam Akoestische quickscan geluid naar de omgeving vanwege activiteiten dakterras
datum:	7 mei 2015
referentie:	DdB/TKe/KS/H 5318-1-NO-002

1 Inleiding

De transformatieplannen voor het Bungehuis te Amsterdam omvatten onder andere de realisatie van een dakterras met zwembad. In voorliggende quickscan wordt het gebruik van het dakterras onderzocht in relatie tot de grenswaarden die gesteld worden aan de geluiduitstraling naar de (woon)omgeving.

2 Toetsingskader

Bij een bestemmingsplanwijziging (of omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing) dient sprake te zijn van "goede ruimtelijke ordening".

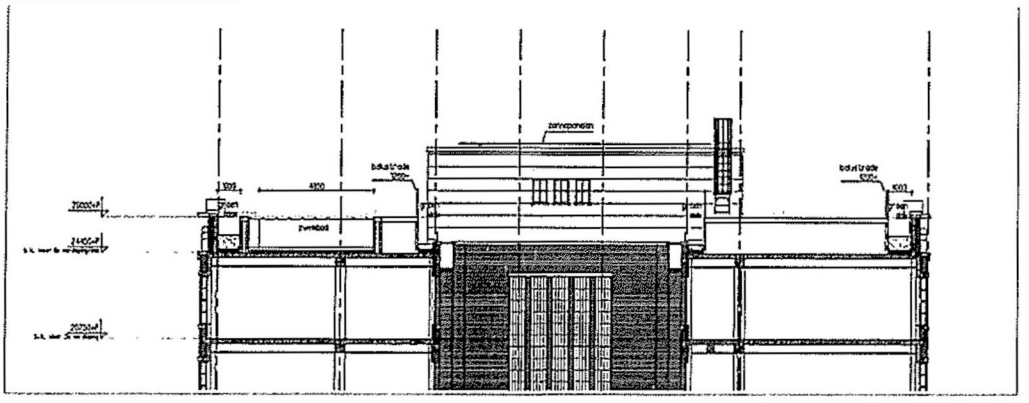
In deze fase dient daarvoor aangetoond te worden dat de beoogde situatie redelijkerwijs akoestisch inpasbaar is of kan zijn. Hierbij wordt het toetsingskader van het Activiteitenbesluit betrokken, maar ook zaken die eventueel daarbuiten vallen.

Anders dan in de meeste "horeca-situaties", vallen in dit specifieke geval alle activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Waar normaal voor een terras bijvoorbeeld menselijk stemgeluid niet meegenomen hoeft te worden in de beoordeling, geldt dit niet als het terras -zoals in dit geval- niet als buitenterreln aangemerkt kan worden.

Kortom: in deze fase dient aangetoond te worden dat te zijner tijd redelijkerwijs aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit voldaan kan worden. Dit betekent dat bij woningen voldaan dient te worden aan:

- 50, 45 en 40 dB(A) voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in respectievelijk de dag, avond en nacht;
- 70, 65 en 60 dB(A) voor de maximale geluidniveaus in respectievelijk de dag, avond en nacht.

f3.2 Dwarsdoorsnede dakterras.



4 Bespreking resultaten

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten zijn berekeningen uitgevoerd aan de optredende geluidbelasting in de omgeving, een en ander op basis van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (HMRI 1999).

De resultaten van de quickscan laten zien dat de optredende geluidniveaus in de omgeving (zowel langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als maximale geluidniveaus) vanwege de beoogde activiteiten op het dak van het Soho House voldoen aan de geluidgrenswaarden conform het Activiteitenbesluit.

Bij de in een later stadium in te dienen omgevingsvergunningaanvraag moet de situatie in meer detail in een akoestisch onderzoek beschreven worden.

Mook,

Deze notitie bevat:
3 pagina's.

Bijlage 4

Duurzaamheid