anteagroup

Ruimtelijke onderbouwing

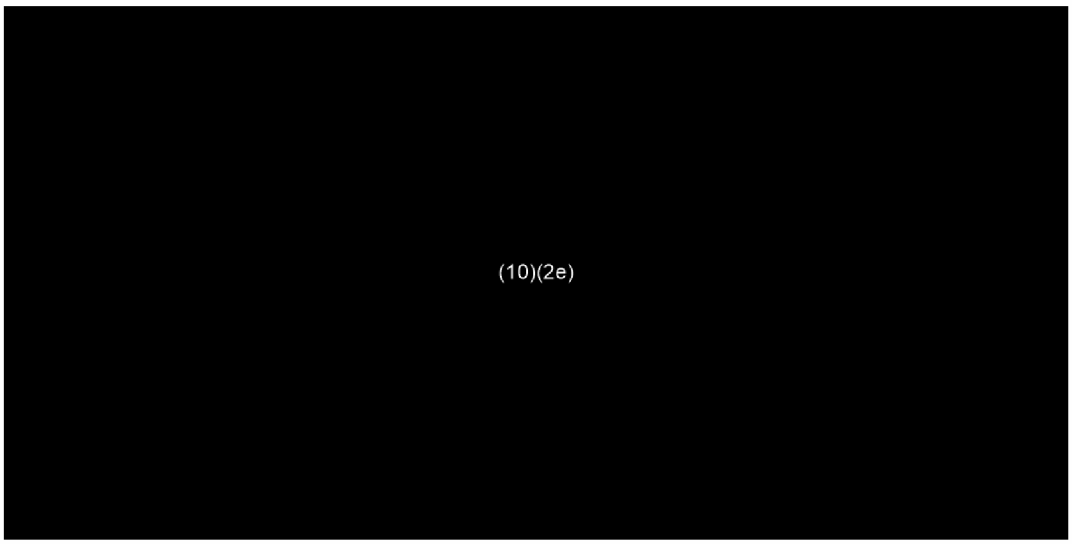
Hotel Geldersekade

Behoort bij besluit

BWT 1020435
Gemerkt 02

Gemeente Amsterdam
Centrum

projectnr. 247044
revisie 01
12 februari 2015



Opdrachtgever

Óbidos namens Kin Ping Dun
Postbus 75919
1070 AX AMSTERDAM

(10)(2e)

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave	(10)(2e)
12-02-2015	definitief	(10)(2e) (10)(2e)	(10)(2e)	

Colofon

Projectgroep bestaande uit:
(10)(2e) (verkeer)
(10)(2e) (10)(2e) (planschade/nadeelcompensatie)
(10)(2e) (10)(2e) (planologie)

Tekstbijdragen:
(10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)

Fotografie:

Vormgeving:

Datum van uitgave:
12 februari 2015

Contactadres:
Monitorweg (10)(2e)
1322 BK ALMERE
Postbus (10)(2e)
1301 AA ALMERE

Copyright © 2015
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

anteagroup

Inhoud Blz.

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doelstelling 3
1.3 Leeswijzer 3

2 Huidige en toekomstige situatie 4
2.1 Huidige situatie 4
2.1.1 Ligging en begrenzing 4
2.1.2 Ruimtelijke beschrijving 5
2.2 Toekomstige situatie 7
2.2.1 Kenmerken bebouwing en gebruik 7
2.3 Stedebouwkundige inpassing 10
2.3.1 Toetsing aan het bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" 13

3 Beleid 17
3.1 Rijksbeleid 17
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 17
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 17
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking 18
3.2 Provinciaal beleid 19
3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 19
3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 20
3.3 Gemeentelijk beleid 21
3.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 (2011) 21
3.3.2 Project 1012 22
3.3.3 Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 22
3.3.4 Grenzen aan het Hotelbeleid (2013) 22
3.3.5 Regionale hotelstrategie 2016-2022 24
3.4 Conclusie 28

4 Afwijkingen van het beleid 29
4.1 Hotelbeleid 29
4.1.1 Strategienota Coalitieproject 1012 29
4.1.2 Principebesluitvorming 2012 30
4.1.3 Uitzonderlijk en uniek concept 30
4.2 Stedenbouwkundig beleid 31

5 Milieu- en omgevingsaspecten 33
5.1 Verkeer en parkeren 33
5.2 Bodem 36
5.3 Archeologie en cultuurhistorie 37
5.4 Luchtkwaliteit 38
5.5 Bedrijven en milieuzonering 38
5.6 Geurhinder 40
5.7 Water 40
5.8 Natuur 43

5.9 Duurzaam bouwen....43
5.10 Geluid....44
5.11 Externe veiligheid....44
5.12 Kabels en leidingen....45
5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling....45

6 Uitvoerbaarheid....47
6.1 Economische uitvoerbaarheid....47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid....47

Bijlage 1 - Presentatieboek Revitalisering Geldersekade-Elleboogsteeg....48

Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek....49

Bijlage 3 - Verkeersaspecten....50

Bijlage 4 - Verslag informatieavond 26 januari 2012....51

Bijlage 5 - Natuurwaardenonderzoek....52

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie (10)(2e) en NV Zeedijk zijn voornemens om aan de Geldersekade te Amsterdam een hotel te realiseren. Dit hotel krijgt in totaal 84 kamers, met een aantal aanvullende functies, waaronder culturele en economische voorzieningen, ateliers, exposities en een restaurant. De hoofdentree van het hotel, en de bijbehorende voorzieningen is voorzien op de Geldersekade (10)(2e) Het hotel krijgt een vier sterren-classificatie en heeft een Chinees/Aziatisch thema. In de plint zijn een aantal functies voorzien die bijdragen aan Chinatown. De bestaande horeca aan de Zeedijk wordt gebruikt als restaurant en ontbijtruimte.

De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Postcodegebied 1012". Ter plaatse mist onder meer de aanduiding 'hotel toegestaan', is de beoogde overbrugging over de Elleboogsteeg niet toegestaan en is een deel van de nieuwe bouwhoogte niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning voor het project door de gemeente Amsterdam (cluster Ruimte & Economie) slechts worden verleend met toepassing van een afwijkingsbesluit. Voorliggend rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing voor het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van een afwijkingsbesluit voor de beoogde ontwikkeling.

1.2 Doelstelling

Het project Geldersekade / Elleboogsteeg maakt deel uit van het postcodegebied (10)(2e) dit deel van het postcodegebied is dringend toe aan een positieve impuls en hiermee een verbetering van de leefbaarheid. Momenteel is de Elleboogsteeg afgesloten voor het publiek. Openstelling is mogelijk door het toevoegen van publieke functies en hiermee het vergroten van de veiligheid en sociale controle.

Daarnaast zijn de monumentale panden aan de Elleboogsteeg niet geschikt voor wonen vanwege het ontbreken van daglichttoetreding, de hoogte en veiligheid. De brandweer schrijft voor dat de panden een tweede vluchtweg moeten hebben, omdat de panden onbereikbaar zijn voor de brandweer. Dit geldt ook voor de panden aan de Geldersekade (10)(2e) Met het toevoegen van een brug over de Elleboogsteeg worden niet alleen de panden bereikbaar gemaakt voor de hotelgasten maar wordt ook een tweede vluchtroute gerealiseerd en hiermee de veiligheid vergroot. Deze brug wordt met glas en op hoogte uitgevoerd, zodat in de steeg geen daglicht wordt ontnomen.

Tot slot wordt door het project de parcelering, de individuele entrees op straatniveau en de openstelling van de Elleboogsteeg hersteld. Dit heeft tot gevolg dat het weefsel van de stad Amsterdam hersteld wordt.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie en het bouwplan. Daarbij wordt ingegaan op zowel de inrichting als het gebruik. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven dat betrekking heeft op het projectgebied. In hoofdstuk 4 komen de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden binnen het projectgebied aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

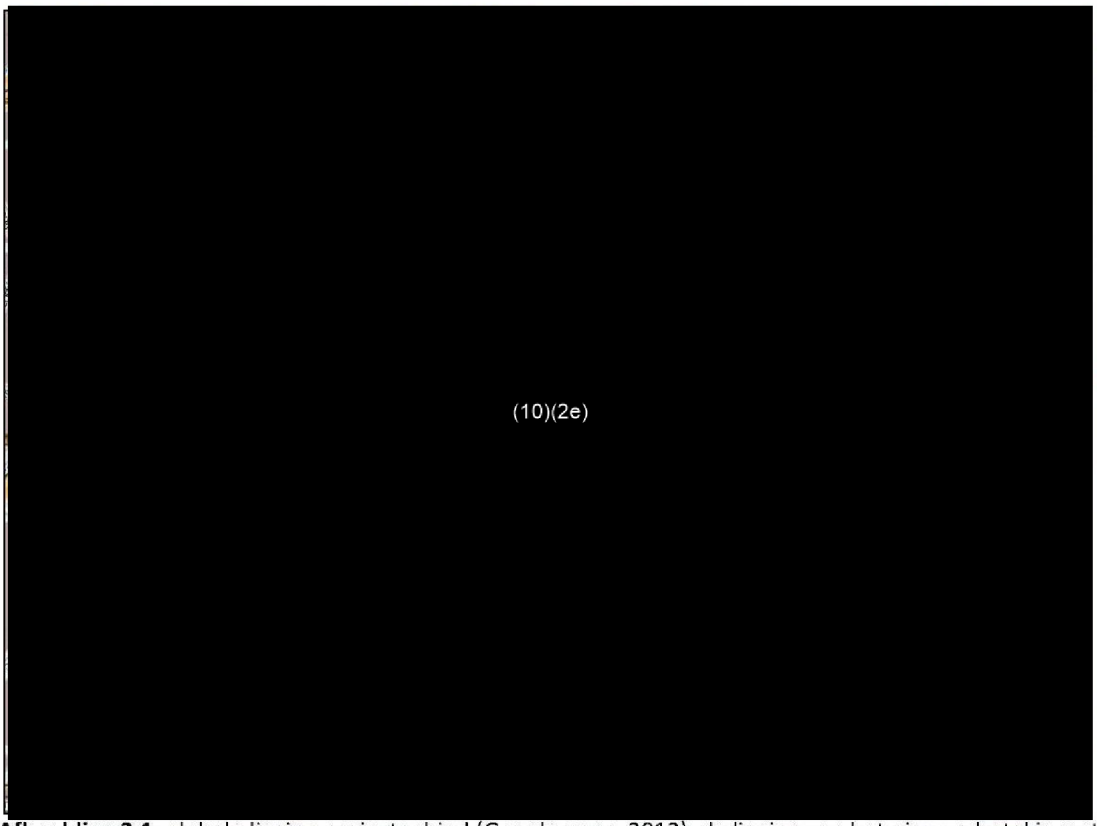
2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

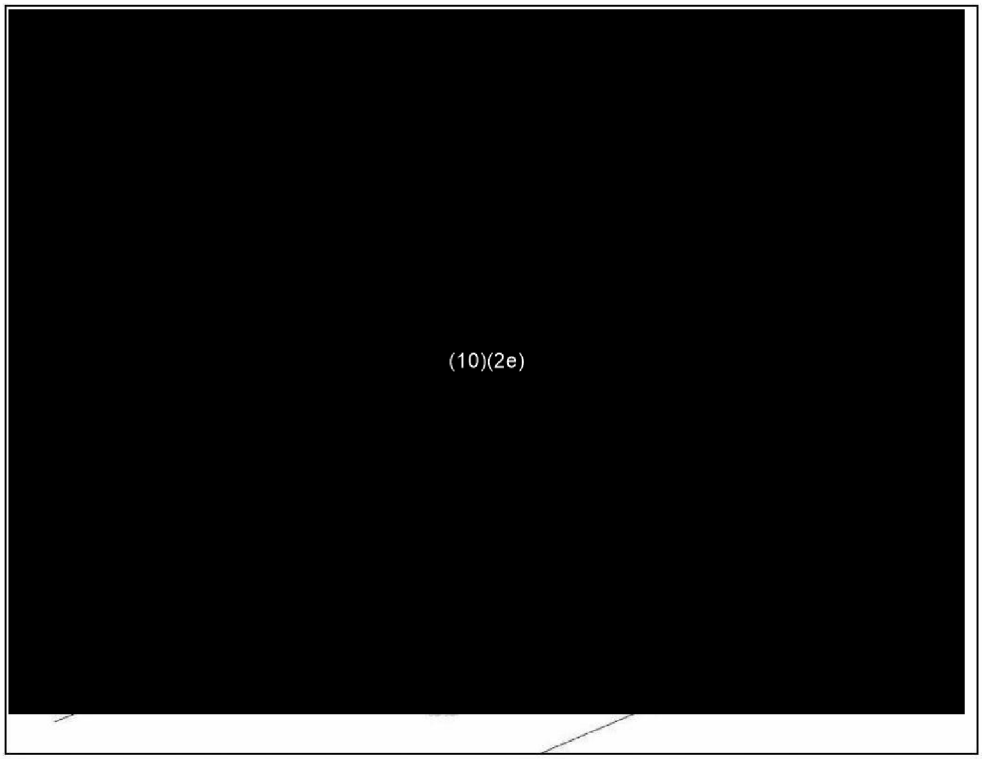
2.1.1 Ligging en begrenzing

De hotellocatie is voorzien aan de Geldersekade aan de westzijde van de gracht. De Geldersekade ligt in het centrum van Amsterdam en verbindt de Nieuwmarkt met de Prins Hendrikkade. De Geldersekade is het oostelijkste deel van de Wallen en grenst aan Chinatown. De Geldersekade loopt min of meer parallel aan de Zeedijk en ligt op korte afstand van het Damrak en het Centraal Station (zie afbeelding 2.1).

Het bouwblok wordt begrensd door de Geldersekade, de Zeedijk (ter hoogte van numme(10)(2e), de Elleboogsteeg en het pand aan de Geldersekade(10)(2e) De locatie bestaat uit verschillende panden (zie afbeelding 2.2). In de panden zijn momenteel diverse functies gevestigd, waaronder woningen, winkels, horeca, kantoorruimte en (vooral op de hogere verdiepingen) opslag van goederen.



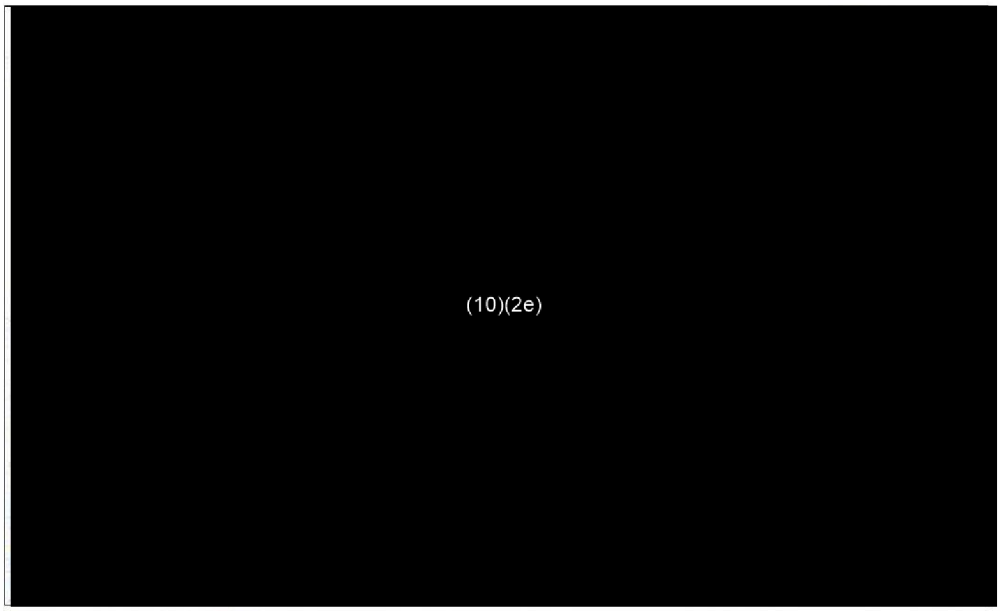
Afbeelding 2.1: globale ligging projectgebied (Googlemaps, 2012), de ligging van het nieuwe hotel is met een rode cirkel aangegeven



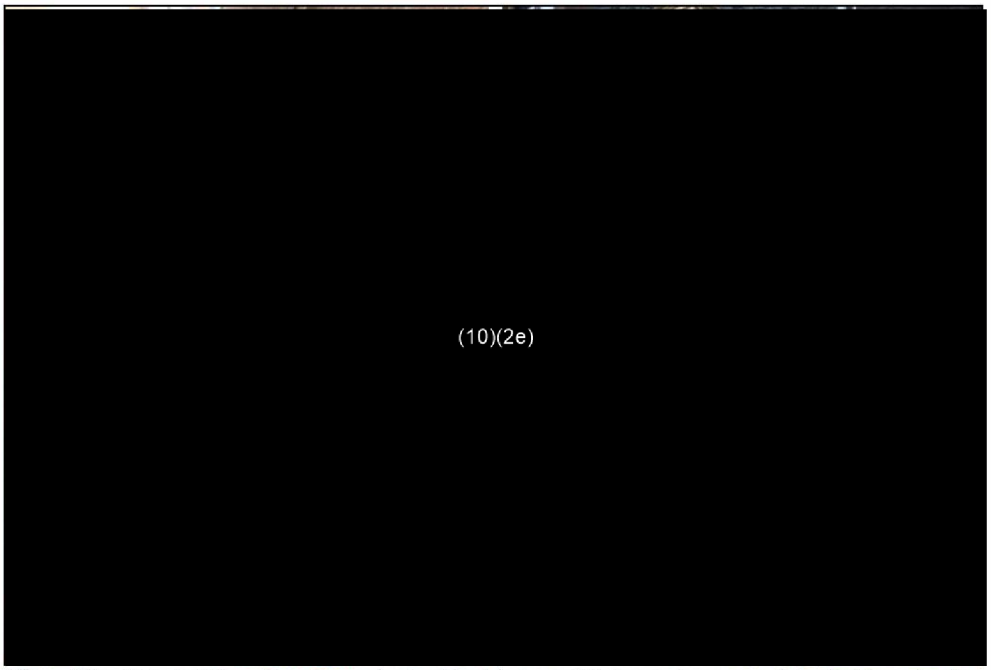
Afbeelding 2.2: kadastrale ligging projectgebied (Revitalisering Complex Geldersekade-Elleboogsteeg)

2.1.2 Ruimtelijke beschrijving

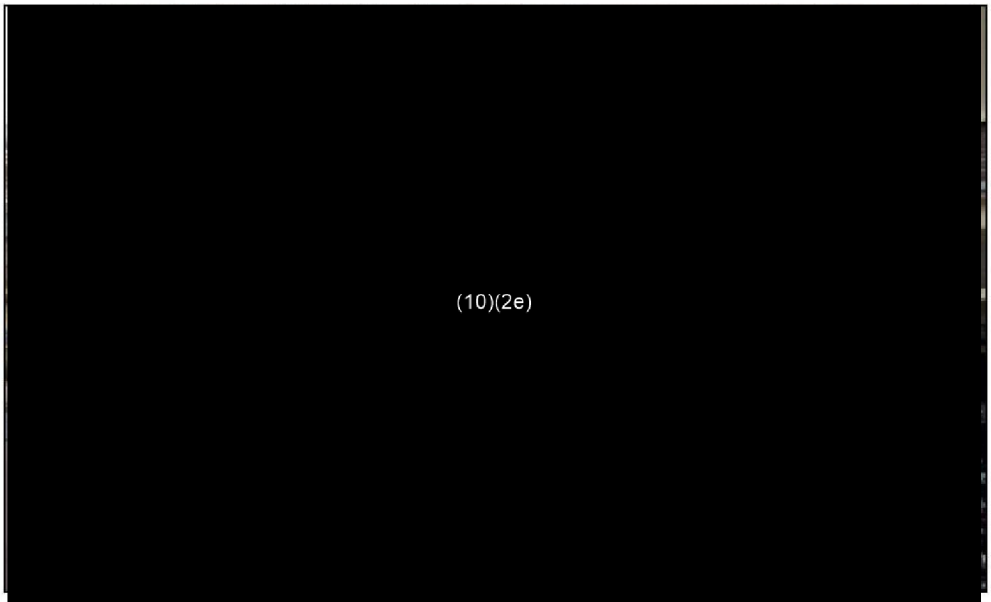
In de panden zijn momenteel diverse functies gevestigd, waaronder woningen, winkels, een restaurant, kantoorruimte en (vooral op de hogere verdiepingen) opslag van goederen. De huidige situatie gezien vanaf de Geldersekade en Zeedijk is weergeven op de afbeeldingen 2.3, 2.4 en 2.5.



Afbeelding 2.3: huidige situatie projectgebied, gevels Geldersekade (10)(2e) (Revitalisering Complex Geldersekade-Elleboogsteeg)



Afbeelding 2.4: huidige situatie projectgebied, ingang Elleboogsteeg vanaf de Geldersekade (Revitalisering Complex Geldersekade-Elleboogsteeg)



Afbeelding 2.5: huidige situatie projectgebied, straatbeeld Zeedijk (10)(2e) (Revitalisering Complex Geldersekade-Elleboogsteeg)

Elleboogsteeg (10)(2e)
De smalle Elleboogsteeg (die is afgesloten door stalen hekken) ligt in het driehoekige bouwblok dat de Schreyhoek wordt genoemd en loopt van Zeedijk naar Geldersekade. De panden binnen het projectgebied, gelegen aan de Elleboogsteeg, zijn pakhuizen en zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De buurt ondergaat een transformatie met als doel het vergroten van de leefbaarheid.

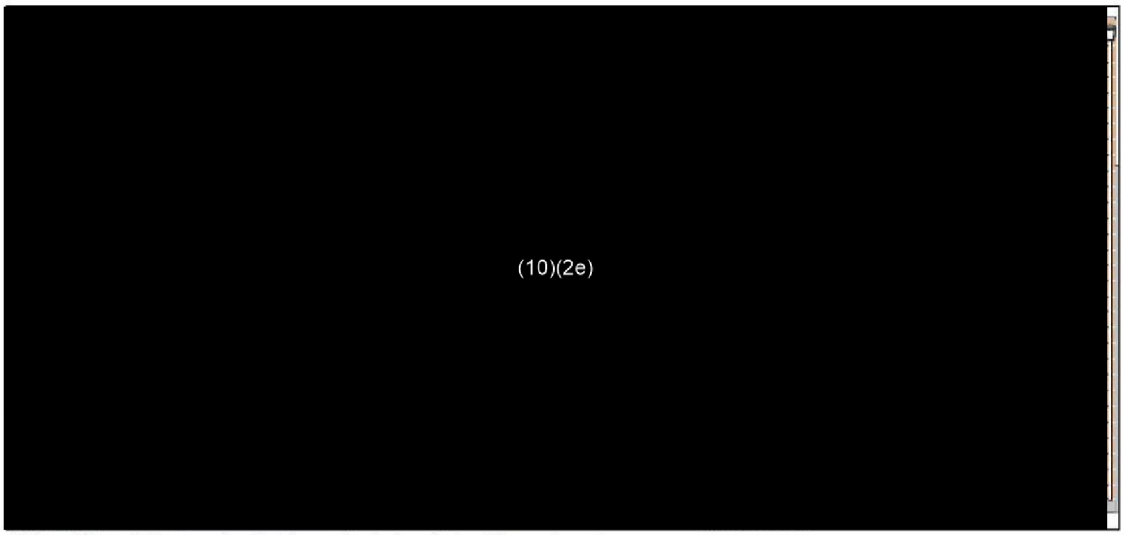
Geldersekade 20-24
De twee pakhuizen op nummer 20-24 zijn gebouwd in 1901 naar ontwerp van de architect (10)(2e) In latere instantie (na 1907, vermoedelijk rond 1910-20) zijn de pakhuizen verhoogd; de oorspronkelijke rechthoekige geveltop in het midden is nog herkenbaar in het metselwerk van de gevel. In 1974 is de lift verplaatst en een nieuw trappenhuis gemaakt.

2.2 Toekomstige situatie

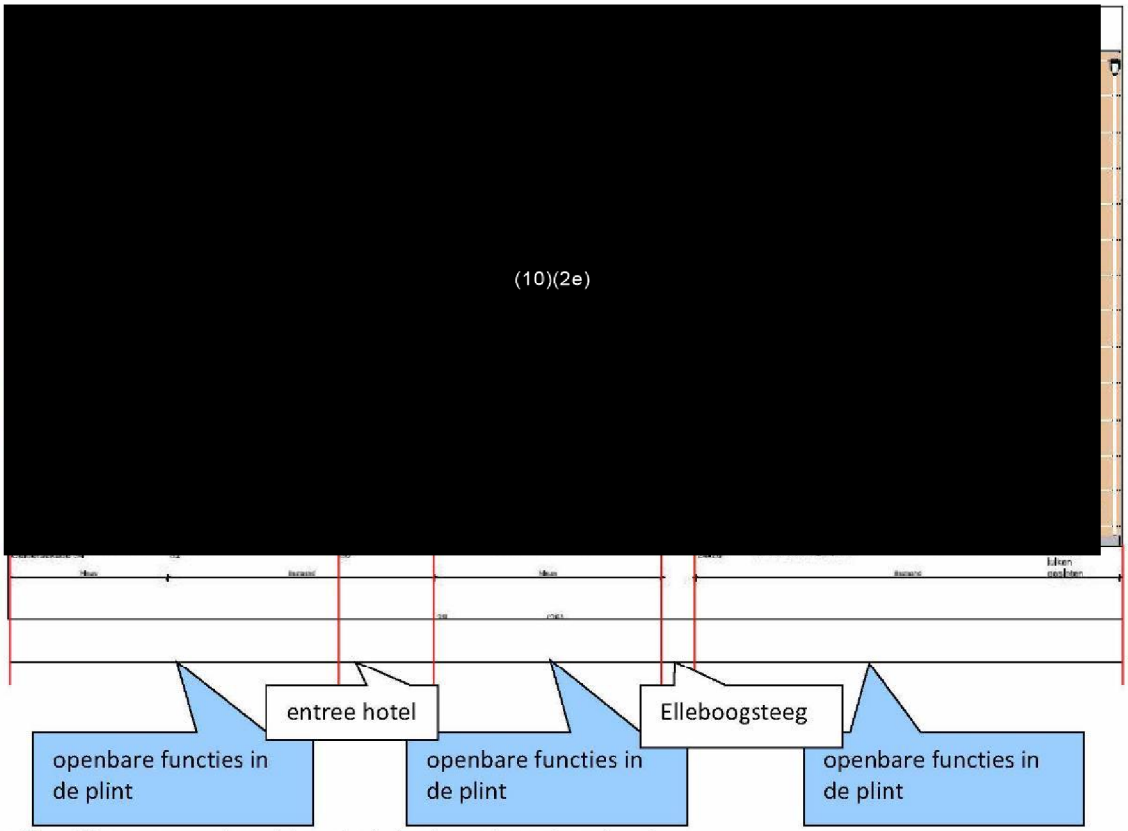
2.2.1 Kenmerken bebouwing en gebruik

Ten behoeve van het project is door architectenbureau Van Stigt een presentatieboek opgesteld, waarin het project zeer nauwkeurig wordt omschreven. Het presentatieboek bevat gevelaanzichten van de huidige en toekomstige situatie en plattegronden per verdieping waarop het gebruik is weergegeven. Ten slotte bevat het presentatieboek veel foto's en visualisaties. In deze paragraaf is een korte omschrijving opgenomen van de toekomstige situatie opgenomen, gebaseerd op het presentatieboek. Voor een uitvoeriger beschrijving wordt verwezen naar bijlage 1, waarin het presentatieboek is opgenomen.

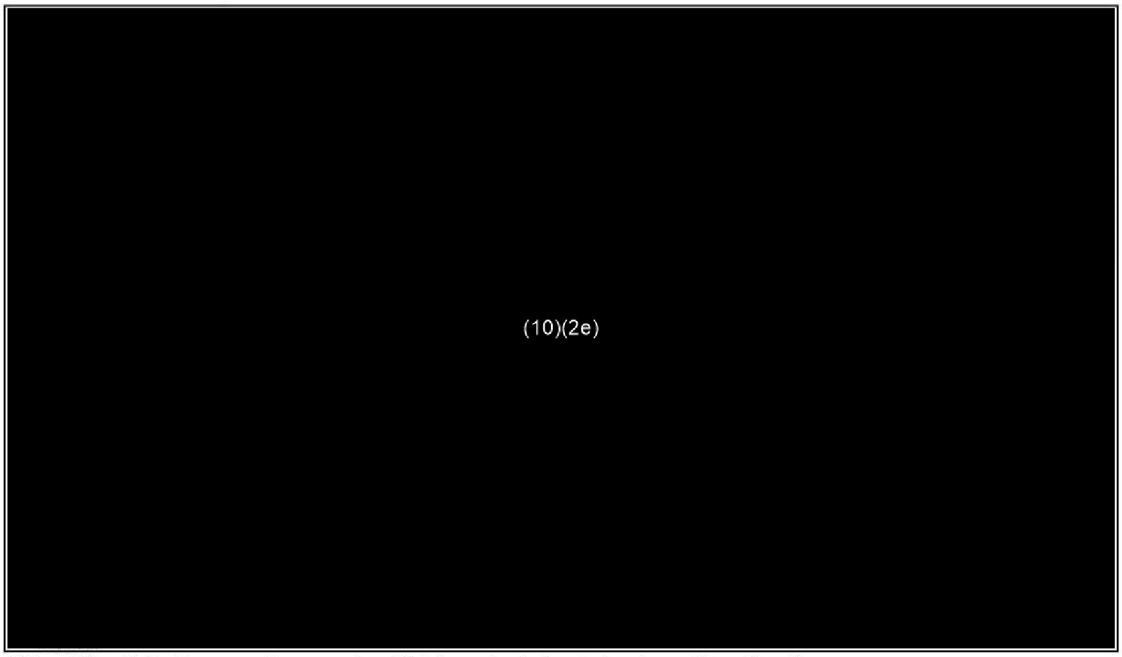
Bouwen
Het initiatief omvat deels de sloop van de bestaande panden, te weten de panden aan de Geldersekade (10)(2e) Het overgrote deel van de panden wordt echter behouden en gerestaureerd. De afbeeldingen 2.6 en 2.7 tonen de gevels aan de zijde van de Geldersekade in de huidige en de toekomstige situatie. Afbeelding 2.8 toont de doorsneden van de panden.



Afbeelding 2.6: gevels Geldersekade in de huidige situatie



Afbeelding 2.7: gevels Geldersekade in de toekomstige situatie



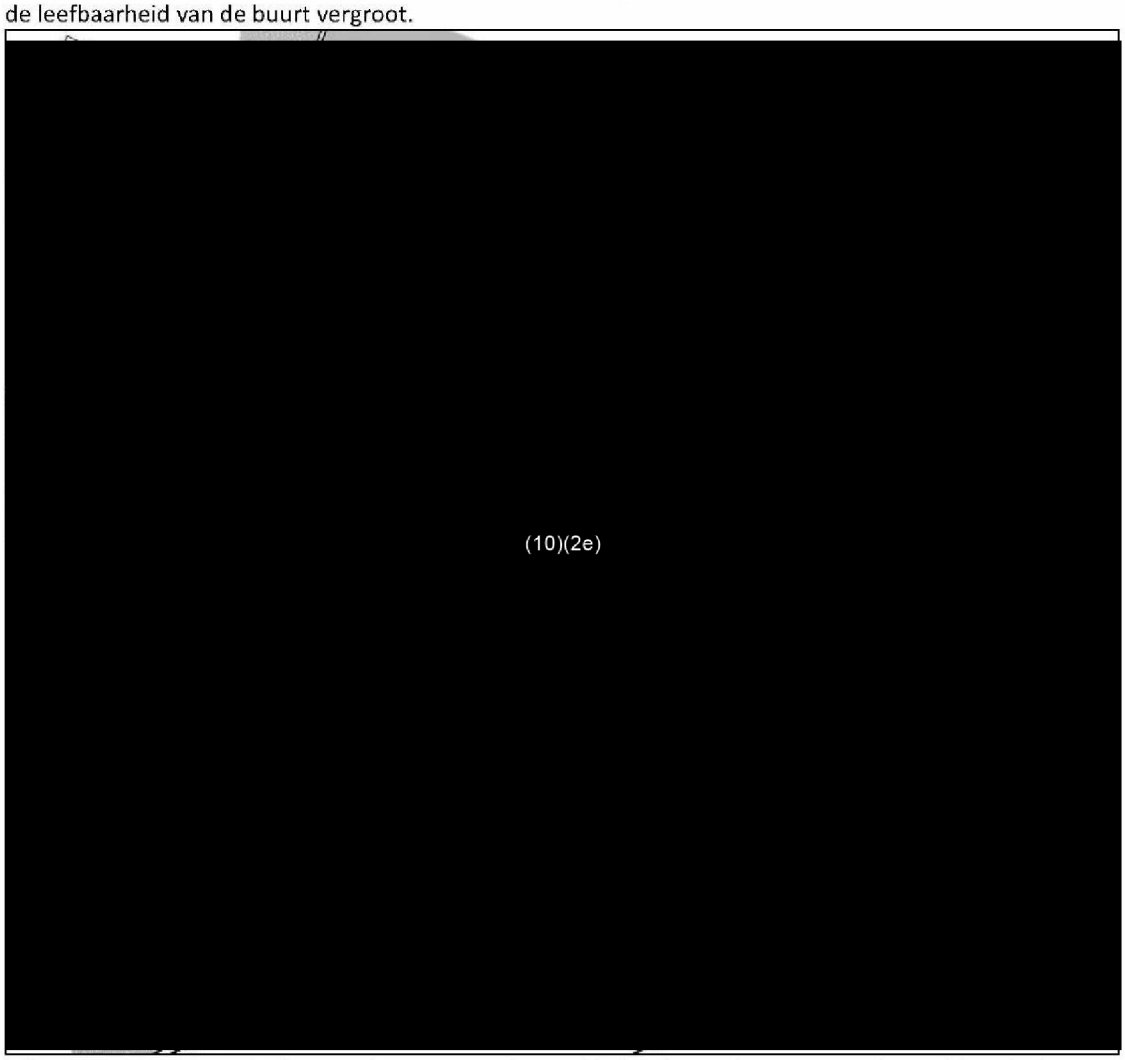
Afbeelding 2.8: Doorsneden panden Geldersekade in de toekomstige situatie

Bouwhoogtes

De bouwhoogte van het pand aan de Geldersekade (10)(2e) wordt (10)(2e), in totaal 6 bouwlagen. Op de Geldersekade (10)(2e) wordt het "oude volume" hersteld, 3 verdiepingen op een onderbouw als

individuele panden met in het hart de hotelentree en -foyer. De bouwhoogte varieert van 14 tot 17 meter. Het pand aan de Geldersekade (10)(2e) wordt gerealiseerd met vier bouwlagen en een (10)(2e). Aan de Elleboogsteeg worden de panden eveneens uitgevoerd in vier bouwlagen met een (10)(2e). De maximale bouwhoogte bedraagt hier 17 meter. Tot slot het pand aan de Zeedijk (10)(2e) deze behoudt zijn huidige afmetingen, ter plaatse wordt alleen de restaurantfunctie op de begane grond bij deze ontwikkeling betrokken. De panden aan de Geldersekade (10)(2e) behouden eveneens hun huidige vorm en afmetingen.
Ter plaatse van de Elleboogsteeg komt een overbrugging om het pand aan de Geldersekade (10)(2e) te verbinden met de overige panden.

Gebruik
De hoofdfunctie van het pand wordt hotel. De entree van het hotel is voorzien aan de Geldersekade en de Elleboogsteeg. Op de begane grond worden diverse publieke en culturele functies gerealiseerd, waaronder de entree van het hotel inclusief een foyer, een atelier, business centrum, restaurant, een keuken en bergingen van woningen. Vergelijk voor een overzicht van de functies op de begane grond afbeelding 2.9. Voor een volledig overzicht van de gebruiksfuncties op de begane grond en de overige etages wordt verwezen naar bijlage 1. Met de herinrichting en het toevoegen van de hotelfunctie wordt de leefbaarheid van de buurt vergroot.



Afbeelding 2.9: Overzicht functies begane grond ontwikkeling (Revitalisering Complex Geldersekade-Elleboogsteeg)

Vanaf de tweede bouwlaag zijn slechts hotelkamers en de hierbij behorende facilitaire voorzieningen voorzien. In totaal worden ter plaatse 84 hotelkamers gerealiseerd. De oppervlakte logiesfunctie bedraagt circa 2.430 m^2.

De totale oppervlakte van de bedrijfsfuncties bedraagt circa 460 m^2 en van de gemeenschappelijke ruimtes circa 773 m^2. Het totale vloeroppervlak bedraagt 3.805 m^2 inclusief de overige gebruiksfuncties.

2.3 Stedebouwkundige inpassing

Voor de nieuwbouw wordt aansluiting gezocht bij de historische afmetingen en vorm van de panden. Waar mogelijk is de parcelering hersteld en teruggebracht. Dit komt met name tot uitdrukking door de sloop van de nieuwbouw uit de zeventiger jaren en de drie oude perceel scheidingen van de panden aan de Geldersekade 28-30 en Elleboogsteeg 18 terug te brengen. Daarnaast wordt de parcelering ook hersteld in volume en verschillende verschijningsvorm: ondiepe panden aan de Geldersekade en diepe panden vanuit Zeedijk/steeg.

Essentieel is dat alle percelen apart toegankelijk zijn en op straatniveau een diversiteit aan gebruikers heeft. Dit zijn voornamelijk culturele en facilitaire functies die zelfstandig (kunnen) functioneren met hun voordeur aan de straat. In de huidige situatie kennen de panden aan de Geldersekade in totaal 4 entrees, dit wordt hersteld naar 14. Het hotel is één van de entrees, het restaurant en shops-ateliers krijgen eigen entrees.

Elleboogsteeg
Voor de panden in de Elleboogsteeg is uitgangspunt dat met name de balklaagstructuur behouden blijft en volledig in het zicht zal blijven. Hier vinden geen verticale samenvoegingen plaats. De raamverdeling blijft gehandhaafd, waarbij enkele dichtgemetselde ramen en deurgaten worden hersteld, er worden geen ramen toegevoegd in de gevels. De geplande overbrugging over de Elleboogsteeg is in strijd met het welstandsbeleid, wat ervan uitgaan dat er geen doorbraken op perceelsniveau zijn toegestaan en de stegen vrij van bebouwing moeten blijven. Voor de overbrugging wordt een uitzondering gemaakt, specifiek voor dit geval en de Elleboogsteeg. Hiermee wordt voorkomen dat een precedent geschept wordt. De verdere vormgeving van de brug wordt met de Welstandscommissie verder uitgewerkt.

Reconstructie volumes Elleboogsteeg 14, Geldersekade 24-26 (en 34)
Aan de achterzijde van de panden aan de Geldersekade wordt de bouwhoogte vergroot. Bij deze reconstructie van de volumes Elleboogsteeg 14, Geldersekade 24/26 (en 34) is de diversiteit en opbouw in lagen en dakvorm het uitgangspunt, en een letterlijke reconstructie als historische gevel. De gevel van de panden zal in traditionele materialen baksteen, natuursteen, houten kozijnen, pannendaken (resp. zink) worden uitgevoerd.

Beschermd stadsgezicht
In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Tot die regels horen de toegestane bouwhoogten, de ordeaanduidingen van de panden, de parcellering, etc. Aan die regels wordt met het bouwvoornemen voldaan.
De bouwplannen voor het hotel met publieksvoorzieningen in de eerste bouwlaag passen binnen de doelstelling van het beschermde stadsgezicht: behoud van de cultuurhistorische waarden.
Op de bij het bestemmingsplan behorende waarderingskaart is alle bebouwing in het plangebied gewaardeerd naar de betekenis voor het stadsbeeld.
Voor de betrokken locatie betekent dit: een waardering van orde 1 (in dit geval rijksmonument) voor het pand Zeedijk [redacted] een waardering van orde 2 voor de panden met de huisnummers Geldersekade 20-24 en 30-32, een waardering van orde 2 voor de panden met de huisnummers Elleboogsteeg 8, 10 tot en [redacted] en een 'waardering' van nieuwbouw van na 1970 voor de panden met het huisnummer Geldersekade 28 en het daaraan grenzende achterliggende pand aan de Elleboogsteeg (zonder huisnummer) en de aanduiding te vervangen gebouwen en te bebouwen gaten voor het pand Geldersekade 34.

Monumenten
Zeedijk (10)(2e) maakt daarnaast deel uit van het ensemble (seriebouw) Zeedijk (10)(2e)
Zeedijk (10)(2e) is beschermd als monument op grond van de Monumentenwet 1988 (en de gemeentelijke Erfgoedverordening). Iedere wijziging aan een beschermd monument moet worden beoordeeld door het bureau Monumenten en Archeologie en de Commissie van Welstand en Monumenten. Bij een wijziging van een monument is er altijd een monumentenvergunning nodig. Zeedijk (10)(2e) wordt inpandig verbouwd ten behoeve van het restaurant dat de huidige horecavestiging gaat vervangen. En die verbouwing gebeurt vanzelfsprekend in overleg met het bureau Monumenten en Archeologie. Aantasting van het monument is dan ook niet aan de orde, behoud van de monumentale waarden van het pand is gewaarborgd. Het exterieur

Het Programma van Eisen Kwaliteit Monumenten 2009 (PvEM 2009) bevat restauratieve richtlijnen voor het behoud van de technische en monumentale kwaliteiten van beschermde objecten. De richtlijnen zijn bedoeld als leidraad voor planontwikkeling, planbeoordeling en de uitvoering van de verbouwings- of restauratiewerkzaamheden. Bij de ontwikkeling van het plan zijn deze richtlijnen in acht genomen. Ook daar waar het bouwvoornemen afwijkt van het bestemmingsplan is geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden.
De hotelfunctie past beleidsmatig in de uitgangspunten van het bestemmingsplan, de afwijkende bouwhoogte voor de panden is stedenbouwkundig verantwoord en passend binnen de contouren van de gevelwand aan de Geldersekade en in de Elleboogsteeg. Bij het ophogen van het pand aan de Elleboogsteeg tussen het hoekpand Geldersekade 28 en het pand Elleboogsteeg 22 zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. De historische verkaveling wordt geen geweld aangedaan, de aan de Elleboogsteeg liggende op te hogen bebouwing is niet behoudenswaardig historisch en niet hoe dan ook te behouden als laagbouw.

Het bouwvoornemen ziet op sloop-nieuwbouw van de panden Geldersekade 28 en Geldersekade (10)(2e) De nieuwe panden worden opgetrokken tot de maximaal toegestane bouwhoogte zoals aangegeven in het bestemmingsplan. De maximaal toegestane bouwhoogte aan de Geldersekade is gebaseerd op de bestaande feitelijk aanwezige bouwhoogten én op gemiddelden van bouwhoogten die aanwezig zijn in de betrokken gevelwand.

De bebouwing tussen Geldersekade 28 en Elleboogsteeg 22, met een bouwhoogte van 6 meter nu, wordt opgehoogd. Voor het ophogen van deze bebouwing is geen afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen. Ophogen van deze bebouwing heeft echter geen negatieve gevolgen voor de te beschermen cultuurhistorische waarden van het gebied in het algemeen en van de betrokken locatie in het bijzonder. De laagbouw heeft geen bijzondere historische betekenis en het ophogen tast de historische structuur van het blok niet aan. De bebouwing volgt hier de bestaande verkaveling en sluit qua goot- en bouwhoogte aan op de bestaande hoogtes.

Verder worden een liftopbouw en een trappenhuis gerealiseerd op de panden Geldersekade 20-24, die de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijden , maar die met een binnenplanse afwijking kunnen worden mogelijk gemaakt. En er komt een liftopbouw op de nieuwbouw op het binnenterrein achter Geldersekade 28 en 30. Deze laatste liftopbouw wordt meegenomen in de omgevingsvergunning met projectafwijking. Deze liftopbouw blijft qua hoogte binnen de nok van de geprojecteerde ophoging van de bebouwing tussen Geldersekade 28 en Elleboogsteeg 22.
De incidentele ophoging van de betrokken panden ten behoeve van de liften en van een trappenhuis heeft geen negatieve invloed op de te beschermen cultuurhistorische waarden. Het bestemmingsplan kent een binnenplanse afwijking en daar waar de liftopbouw buitenplans wordt mogelijk gemaakt, blijft deze qua bouwhoogte binnen het volume van de ophoging van het binnenterrein.

Werelderfgoed
De grachtengordel, met zijn 14 kilometer gracht en 80 bruggen, is een stedenbouwkundig, waterbouwkundig en architectonisch meesterwerk. Het gebied was door de systematische aanplant van bomen langs de grachten en de aanleg van prachtige tuinen meteen een heel groene stad. Deze planmatige stadsuitbreiding heeft tot ver in de 19e eeuw over de hele wereld als voorbeeld gediend. De Grachtengordel van Amsterdam is in 2010 benoemd tot UNESCO werelderfgoed.

Te beschermen waarden
Het Werelderfgoed Comité heeft bij de aanwijzing tot werelderfgoed in 2010 voor de grachtengordel de volgende Verklaring van Uitzonderlijke universele waarde vastgesteld.

Korte synthese
De Amsterdamse grachtengordel illustreert op navolgenswaardige wijze grootschalige water- en stedenbouwkundige planning door de volledig kunstmatige vormgeving van een grootschalige havenstad. De topgevels zijn kenmerkend voor het burgerlijke milieu, en de woonhuizen getuigen van zowel de verrijking van de stad door middel van maritieme handel, als de ontwikkeling van een humanistische en tolerante cultuur gekoppeld aan de Calvinistische Reformatie. In de zeventiende en achttiende eeuw werd Amsterdam gezien als de verwerkelijking van de ideale stad, die model stond voor tal van projecten voor nieuwe steden over de gehele wereld.

Criterium (i): De Amsterdamse grachtengordel is een nieuwe en geheel kunstmatige 'havenstad', ontworpen aan het eind van de zestiende eeuw en gebouwd in de zeventiende eeuw.
Het is een water- en stedenbouwkundig meesterwerk en een weldoordacht programma van constructie en burgerlijke architectuur. Het is een uniek en innovatief, grootschalig, maar homogeen stedenbouwkundig ensemble.

Criterium (ii): De Amsterdamse grachtengordel getuigt van een uitwisseling van grote invloeden gedurende bijna twee eeuwen, niet alleen op het gebied van civiele techniek, stedenbouw en architectuur, maar ook op een aantal technische, maritieme en culturele terreinen.
In de zeventiende eeuw was Amsterdam een belangrijk centrum voor internationale, commerciële handel en intellectuele uitwisseling, voor de vorming en de verspreiding van het humanistisch gedachtegoed. Amsterdam was in die tijd de hoofdstad van de wereldeconomie.

Criterium (iv): De Amsterdamse grachtengordel vormt een uitstekend voorbeeld van een gebouwd, stedelijk ensemble dat expertise in waterbouw, civiele techniek, stedenbouw, en constructieve en bouwkundige vakkundigheid vereist en illustreert. In de zeventiende eeuw stond de grachtengordel model voor de geheel kunstmatige 'havenstad', maar ook voor de typologie van het Nederlandse woonhuis met zijn variëteit aan gevels (façades) en topgevels. De stad getuigt, op het hoogste niveau, van een belangrijke periode in de geschiedenis van de moderne wereld.

Integriteit en authenticiteit
Het netwerk van grachten in de concentrische bogen van een cirkel dat, samen met de radiale waterwegen en straten, de basis vormt van het stedenbouwkundig plan, is in zijn geheel behouden gebleven, inclusief zijn oude kades en historische gevelrooilijnen. Het merendeel van de huizen, gebouwd in de zeventiende en achttiende eeuw, is nog steeds aanwezig en in een goede staat van onderhoud. Dat is een wezenlijk gezonde uitgangssituatie voor een nog altijd levendig en werkend stedelijk ensemble. Niettemin zijn straten soms verbreed, met name de huidige verkeersader de Weesperstraat, en de gevelwoningen herbouwd. De oude civieltechnische en waterbouwkundige structuren zijn over het algemeen vervangen. Hoge, moderne gebouwen tasten sommige zichtlijnen aan, vooral in het noorden van het erfgoed, en agressieve reclame bederft het aanzicht van het erfgoed.

Beoordeling waarden

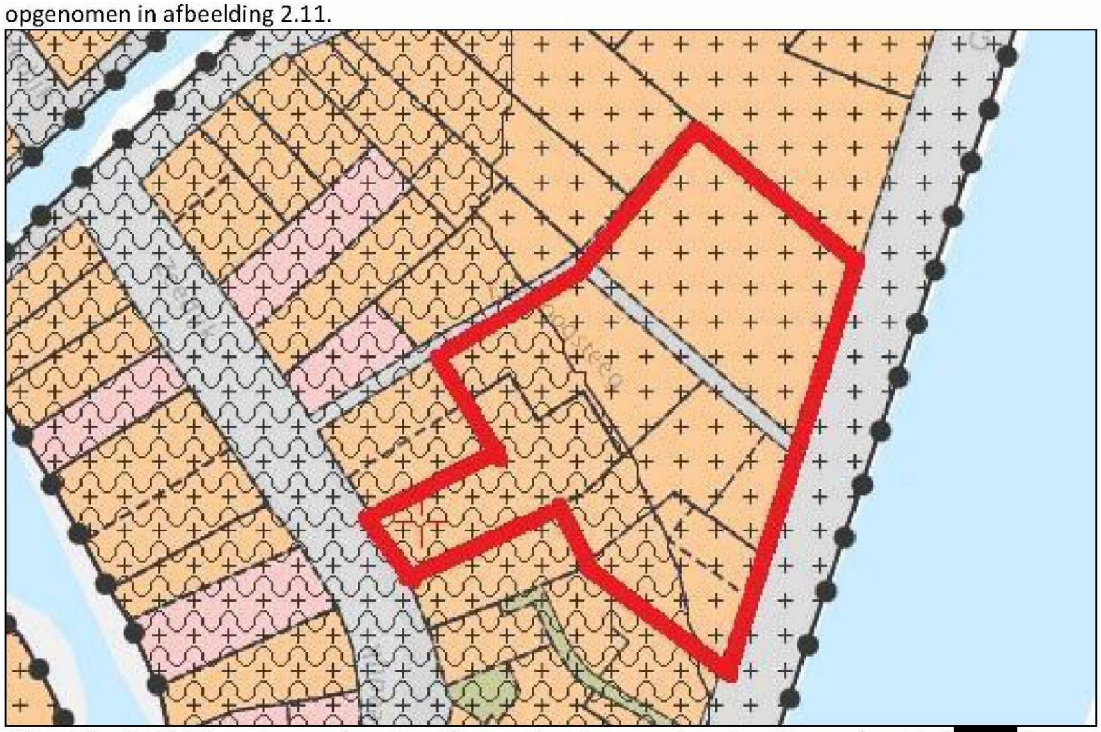
Het voorliggende plan tast de kernwaarden, op grond waarvan de grachtengordel van Amsterdam als werelderfgoed is aangewezen, niet aan. Het bestaande stedenbouwkundige weefsel wordt in tact gelaten, dan wel in ere hersteld, en de bestaande gebouwen worden gehandhaafd, dan wel gerestaureerd en/of voorzien van passende gevels. Ten slotte is geen sprake van een grootschalige stads- of dorpsontwikkeling in de zin van artikel 22 van de provinciale ruimtelijke verordening. Zoals hiervoor reeds beschreven past het plan in grote lijnen binnen het geldende bestemmingsplan. Slechts op een aantal plaatsen wordt de toegestane bouwhoogte in geringe mate overschreden. Er is geen sprake van hoogbouw, waardoor het silhouet of zichtlijnen van de stad worden aangetast.

2.3.1 *Toetsing aan het bestemmingsplan "Postcodegebied (10)(2e)"*

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Postcodegebied (10)(2e), dat op 28 januari 2014 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld.
De volgende bestemmingen zijn (deels) van toepassing:

- 'Gemengd - 1'
- 'Gemengd - 1.4'
- 'Gemengd - 2'

De Elleboogsteeg heeft de bestemming 'Verkeer - 1'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterkering', 'Waarde-archeologie-2', 'Waarde-cultuurhistorie'. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is opgenomen in afbeelding 2.10, een kopie van de legenda is opgenomen in afbeelding 2.11.



Afbeelding 2.10: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Postcodegebied (10)(2e) (met rood omkader de globale ligging van het plangebied).

Legenda



Afbeelding 2.11: Kopie legenda bestemmingsplan 'Postcodegebied (10)(2e) opgenomen voor zover van belang.

Voor de volledige omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan zelf, onder andere te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de gebruiks- en bouwmogelijkheden.

'Gemengd-1' en 'Gemengd-2'

De gronden van het projectgebied met de bestemming 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' zijn in hoofdzaak bestemd voor:

- wonen;
- kantoren;
- kantoren met baliefunctie;
- voorzieningen met inbegrip van additionele horeca;
- galeries;
- detailhandel, in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule;
- voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule;
- kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- bedrijven;
- inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en waarvoor tevens een onherroepelijke garagevergunning is verleend;
- inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlagen;
- openbare nutsvoorzieningen.

Het verschil tussen bestemming 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' is gelegen in de functies welke met aanduidingen zijn aangegeven. Aangezien de betreffende aanduidingen op deze locatie niet aanwezig zijn, bestaat er in feite voor deze locatie geen verschil tussen beide bestemmingen.
De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 1' te wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan. Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

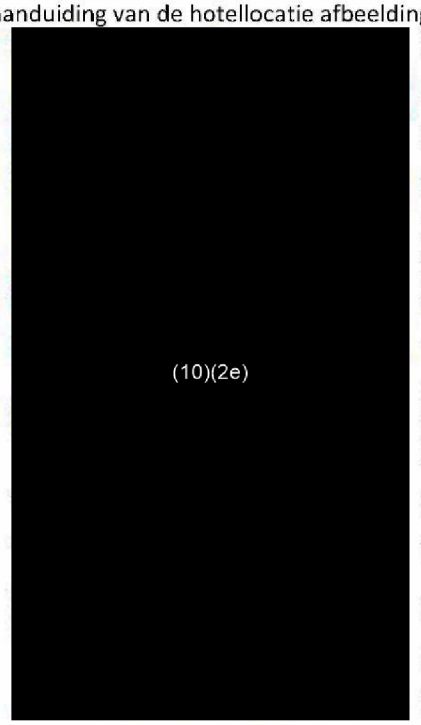
Bebouwing
Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Bebouwing mag uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt voor de verschillende panden:

Adres	Maximale bouwhoogte (m)	Maximale goothoogte (m)
Geldersekade 20-24	Bestaande situatie	Bestaande situatie
Geldersekade 28	16	13,5
Geldersekade 30-32	Bestaande situatie	Bestaande situatie
Geldersekade 34	16	13,5
Bebouwing achter Geldersekade 28-34	6	Bestaande situatie
Zeedijk (10)(2e)	Bestaande situatie	Bestaande situatie
Elleboogsteeg 2, 8, 10, 12	Bestaande situatie	Bestaande situatie

'Verkeer-1'
De Elleboogsteeg is voorzien van de bestemming 'Verkeer-1'. Voor zover hier van belang zijn de gronden bestemd voor: rijwegen, bruggen, ongebouwde parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, pleinen, speelvoorzieningen, openbaar (10)(2e), openbare nutsvoorzieningen, met de bijbehorende bebouwing en voorzieningen.

Waarderingskaart
De gronden zijn op de waarderingskaart, welke bij het bestemmingsplan hoort, aangeduid met een waardering. Vergelijk voor een uitsnede van deze waarderingskaart, de bijbehorende legenda en de aanduiding van de hotellocatie afbeelding 2.10.



Afbeelding 2.12: uitsnede van de waarderingskaart en de bijbehorende legenda, de hotellocatie is met (10)(2e) aangegeven

Orde 1
Het pand aan de Zeedijk [redacted] heeft de waardering 'Orde 1'. Dit houdt in dat ter plaatse sprake is van een gemeentelijk of rijksmonument.

Orde 2
De panden aan de Geldersekade 20-24, 30-32 en de Elleboogsteeg 2, 8, 10 en 12 hebben de waardering 'Orde 2'. Panden met deze waardering zijn van voor 1940, die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld.

Het uitgangspunt is behoud. Het wettelijke sloopregime uit artikel 37 Monumentenwet (oud, thans Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is van toepassing verklaard. Zonder omgevingsvergunning is het slopen of gedeeltelijk afbreken van een pand niet toegestaan. Verlening vindt alleen in uitzonderingsgevallen plaats, bijvoorbeeld bouwvalligheid of onderdelen die na 1940 zijn aangebouwd. Als bebouwingsvoorschrift is opgenomen dat bij verbouwing zoveel mogelijk uitgegaan moet worden van restauratieve aanpak van straatgevels en de kap. Het gebruik van niet-authentieke materialen is toegestaan mits deze visueel volledig overeenkomen met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering. Het pand aan de Geldersekade 34 heeft de status 'te vervangen gebouwen'. Dit pand draagt niet bij aan het straatbeeld en hiervoor gelden geen aanvullende eisen.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het voorliggende plan op onderdelen afwijkt van het bestemmingsplan. In functionele zin past de hoofdfunctie (hotel) niet binnen de bestemmingen Gemengd -1 en Gemengd – 1. Het plan bevat hiervoor wel een wijzigingsbevoegdheid, maar daarvan kan pas gebruik worden gemaakt nadat een omgevingsvergunning is verleend. Daarnaast wijkt het plan op een aantal punten af van de bouwregels. De toegestane bouwhoogte van de panden aan de Geldersekade 28-34 wordt in geringe mate overschreden en de bouw van een luchtbrug (Elleboogsteeg) is niet toegestaan binnen de bestemming Verkeer-1.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het voor dit initiatief relevante beleidskader beschreven. Daarbij wordt aandacht besteed aan het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid, daaronder begrepen stadsdeelbeleid (centrum).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met de doelen uit de SVIR; de gemeente kan hierin een afweging maken.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. In het Barro zijn opgenomen:
het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;

1. militaire terreinen en -objecten;
2. de Wadden;
3. de kust (inclusief primaire kering);
4. de grote rivieren;
5. de Werelderfgoederen.
6. reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
7. veiligheid vaarwegen;
8. het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
9. de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
10. bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
11. reservering voor rivierverruiming Maas;
12. de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Op de ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt voorzien is het Barro niet van invloed.

3.1.3 *Ladder duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied 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 (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid). Deze trede speelt in bij deze bestemming geen rol aangezien deze ontwikkeling wordt voorzien binnen bestaand stedelijk gebied.

Ad.1:
Kwalitatieve benadering
De stad Amsterdam trekt toeristen vanuit de hele wereld. Deze toeristen verblijven o.a. in de hotels in de stad en regio. Het hotelbeleid van de gemeente was tot 2013 erop gericht om 9.000 extra hotelkamers in Amsterdam tot 2015 te realiseren. Daarnaast was de inzet om binnen de Metropoolregio Amsterdam (verder metropool regio Amsterdam) 6.000 kamers te realiseren. In totaal 15.000 extra hotelkamers. Op basis van dit beleid kwam er een stroom aanvragen binnen voor nieuwe hotels in het centrum en leegstaande kantoorpanden. Dit waren veelal dezelfde hotels qua aard. De gewenste 15.000 hotelkamers extra zouden hiermee medio 2017 allemaal al gerealiseerd kunnen zijn.

Op basis van dit gegeven is in 2013 een omslag gemaakt om de balans tussen vraag en aanbod duurzaam in stand te houden. Belangrijke toevoeging aan het beleid is om uit te gaan van vernieuwende concepten. Een hotel/hotelinitiatief moet een meerwaarde vormen voor de (leef)omgeving, het moet een positieve toevoeging zijn voor de omgeving, zowel architectonisch als sociaal. De gemeente wil unieke concepten toevoegen aan de markt in plaats van meer van hetzelfde.

Dit hotel aan de Geldersekade, gericht op de Chinese / Aziatische markt, is qua aanbod vernieuwend in de stad en de metropool regio Amsterdam. In een deel van de stad (Chinatown) dat van oudsher al gericht is op de Aziatische markt is een thema hotel een goede kwalitatieve toevoeging aan het aanbod in de stad. Daarnaast zorgt het hotel en dan met name de voorzieningen op de begane grond ervoor dat deze plint weer levendig wordt en niet meer achteruit gaat qua kwaliteit zoals dat nu het geval is. Ook de openstelling van de historische Elleboogsteeg is een positieve ontwikkeling.

Op de begane grond, open en grenzend aan de Geldersederskade, is de volgende invulling voorzien: een galerie voor Chinese kunst, een expositieruimte voor Chinese kunst en cultuur en tevens ontmoetingsplaats voor culturele activiteiten en een atelier voor 'artist in residence' uit China. De beoogd partner voor deze invulling is CANVAS International Art dat een langjarige huurovereenkomst aangaat met de hotelexploitant. Aan de kant van de Zeedijk komt het restaurant, dat intern is verbonden aan de lobby en cultureel economische ruimtes. Met de fysieke koppeling van functies, ontstaat een ontmoetingsplek voor hotelgasten en bezoekers van restaurant, atelier, expositieruimte.

De sociale veiligheid in het gebied zal daarmee vergroot worden hetgeen een positieve bijkomende ontwikkeling is in het gebied. Kwalitatief is er sprake van een positieve ontwikkeling in het gebied en de regio.*Kwantitatieve benadering*
Tot 2013 was het beleid van de gemeente erop gericht om 15.000 hotelkamers extra in de stad te faciliteren. Aanvragen die binnen deze ruimte vielen kwamen al snel in aanmerking voor medewerking.

De enorme groei van aanvragen heeft er echter voor gezorgd dat de stad veel meer is gaan sturen op kwalitatieve groei in plaats van kwantitatieve groei.
De inzet van de stad is er nu op gericht om het juiste hotel op de juiste plek te krijgen. Beleidsmatig gaat de gemeente uit van 2 ½% toename in de vraag naar hotelovernachtingen tot 2020. Dit zou neerkomen op een groei van ca. 4.500 kamers in de stad Amsterdam en 6.000 in de metropool regio Amsterdam. Inmiddels is echter gebleken dat de werkelijke vraag naar hotelkamers de afgelopen jaren op 10% stijging per jaar uitkomt.

Het aantal hotelovernachtingen in Amsterdam is gedurende de eerste negen maanden van 2014 gegroeid met +10,7%. Hierbij waren er +11,5% meer overnachtingen door internationale bezoekers en +7,0% meer overnachtingen door Nederlandse bezoekers. Met deze cijfers groeit Amsterdam ruim boven de doelstelling van 3% groei per jaar zoals vastgesteld in het dashboard Citymarketing 2012-2018 (bron: toeristische barometer 2014). Wat betreft de bezoekers uit China is te zien dat zij nu meer overnachten in de Metropool regio rondom Amsterdam. Hier zijn de overnachtingen in de eerste negen maanden van 2014 vanuit China namelijk gestegen met +61,1%. In de stad zelf was een daling merkbaar met 10.4%. Dit nieuwe hotel wil deze bezoekers weer naar de stad toe trekken door ze een kwalitatief hoogwaardig themahotel te bieden. De markt qua Aziatische bezoekers is er in de metropool regio Amsterdam dus zeker wel. Op basis daarvan heeft het gemeentebestuur haar medewerking ook toegezegd aan dit initiatief. Het is kwalitatief een goede bijdrage in dit gedeelte van de stad en ook kwantitatief is er ruimte voor een hotel met 84 kamers.
Ten aanzien van de toevoeging van kwaliteit en het passend zijn binnen de kwantiteit in Amsterdam voldoet dit initiatief aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Ad. 2.:
Het hotel aan de Geldersekade wordt gevestigd in bestaande panden. In hoofdstuk 2 is reeds beschreven hoe de bestaande panden gebruikt zullen worden door de nieuwe voorzieningen. Deze herstructurering zorgt dus niet voor een toename aan nieuwe gebouwen. Wel zullen enkele gebouwen verhoogd worden om meer capaciteit te genereren. Ook ten aanzien van dit punt voldoet het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Omdat er gebouwd wordt binnen bestaand stedelijk gebied kan toetsing aan punt 3 achterwege gelaten worden. De algehele conclusie is dan ook dat het initiatief past binnen dit onderdeel van het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 heeft Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Er is gekozen voor drie hoofdbelangen:

- klimaatbestendigheid;
- duurzaam ruimtegebruik;
- ruimtelijke kwaliteit.

De structuurvisie legt het zwaartepunt op de huidige kracht van Noord-Holland: een sterke internationale concurrentiepositie en veel afwisselende, prachtige landschappen. Dit betekent versterking van de metropoolregio Amsterdam en van de metropolitane landschappen, ruimte voor landbouw en opwekking van duurzame energie. In de structuurvisie is daarom veel aandacht voor de relatie tussen de steden en dorpen en het landschap waar ze in liggen.

In de structuurvisie is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin wordt aangegeven welke acties de provincie zelf onderneemt om uitvoering te geven aan de visie. De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die spelen en/of gevolgen hebben op regionale en bovenregionale schaal.

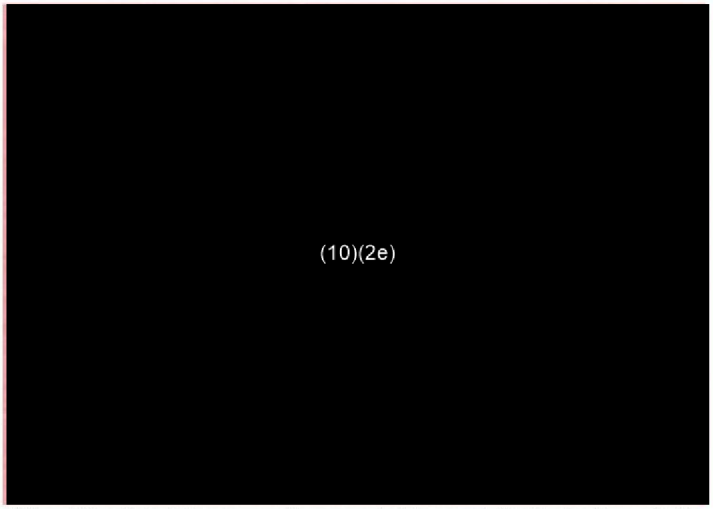
Ook is een Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld waarin regels zijn opgenomen voor de doorwerking van provinciale belangen in het gemeentelijk beleid. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met deze visie.

Op de visiekaart is het beleid visueel vastgelegd. Het projectgebied aan de Geldersekade valt binnen 'Bestaand bebouwd gebied', 'Fijnmazige waterberging' en deels binnen de 'Primaire waterkering'. Qua cultuurlandschap valt het gebied onder het 'droogmakerijlandschap'. Tevens is het projectgebied gelegen in gebied waar kleinschalige oplossingen voor duurzame energie mogelijk zijn. De beoogde herontwikkeling van de hotellocatie aan de Geldersekade past binnen de structuurvisie Noord-Holland 2040. Als gevolg van de herontwikkeling vindt intensivering van stedelijke functies plaats op deze locatie. In het nieuwe gebouw worden duurzame energievoorzieningen voorzien, zoals gevelisolatie, LED-verlichting, een warmtepomp en specifieke regeltechniek

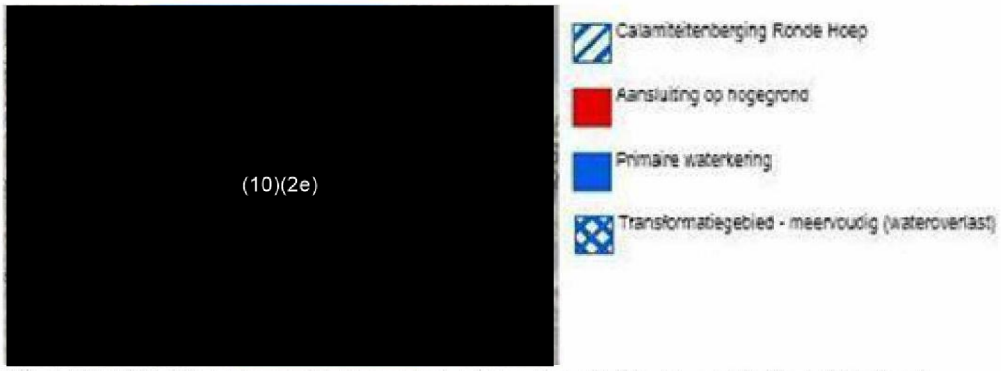
3.2.2 *Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland*

De Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen moeten voldoen.

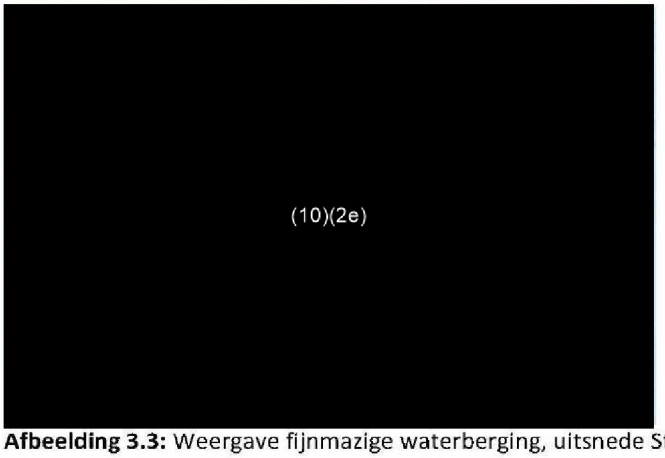
Het gebied valt onder het bestaand bebouwd gebied, deels binnen de primaire waterkering, fijnmazige waterberging en kleinschalige oplossingen voor duurzame energie, vergelijk hiervoor de afbeeldingen 3.1 tot en met 3.3. Voor primaire waterkeringen geldt een vrijwaringszone, bebouwing mag alleen worden toegestaan indien geen onomkeerbare ontwikkelingen plaats
vinden naar het oordeel van de waterbeheerder. In dit geval is sprake van een revitalisering van bestaand bebouwd gebied. Er vinden geen toevoeging van het bebouwd gebied plaats en eveneens zijn diepere kelders en funderingen niet voorzien. In de verordening is dit verder uitgewerkt.



Afbeelding 3.1: Weergave Bestaand Bebouwd Gebied, uitsnede Structuurvisie Noord-Holland



Afbeelding 3.2: Weergave primaire waterkering, uitsnede Structuurvisie Noord-Holland



Afbeelding 3.3: Weergave fijnmazige waterberging, uitsnede Structuurvisie Noord-Holland

Het projectgebied valt binnen het in de verordening aangewezen stedelijk gebied. De beoogde herontwikkeling van de panden aan en achter de Geldersekade 20 - 34 past binnen de Provinciale ruimtelijke verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 (2011)

Algemeen

Op 16 februari 2011 is de Structuurvisie Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam vastgesteld door de gemeenteraad. De centrale ambitie van de structuurvisie is: Amsterdam ontwikkelt zich verder als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Dit doet zij door middel van:

- een intensiever gebruik van de bestaande stad en het openhouden van het landschap;
- een systeemsprong in het regionaal openbaar vervoer;
- een hoogwaardiger inrichting openbare ruimte;
- het investeren in recreatief gebruik groen en water;
- het zich opmaken voor het postfossiele brandstoftijdperk;

De structuurvisie vormt de basis van alle ruimtelijke plannen die de komende jaren tot ontwikkeling komen. De juridisch-planologische plannen en stedenbouwkundige plannen van stad en stadsdelen worden dan ook getoetst aan de structuurvisie.

Stadsdeel Centrum
Het hoogstedelijke centrumgebied wordt steeds intensiever gebruikt en breidt zich uit tot over de Ringweg A10 en het IJ. Dit wordt de uitrol van het centrum genoemd. De binnenstad speelt een belangrijke rol bij deze uitrol. Het centrum is het kerngebied voor de gehele metropoolregio en het aantal bezoekers neemt toe.
Er wordt ingezet op investeringen in de publieke ruimte en infrastructuur waarmee het centrumkarakter wordt versterkt en het centrumgebied wordt vergroot zodat spreiding van de bezoekers plaatsvindt. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van Centraal Station en omgeving, de Noord-Zuidlijn, stadsstraten en -pleinen, verbeteren van de binnenring (Marnixstraat - Sarphatistraat) en om de ontwikkeling van de Rode Loper. Deze laatste ontwikkeling is cruciaal op het schaalniveau van de metropool Amsterdam en loopt grotendeels gelijk op met de realisatie van de Noord-Zuidlijn. De Rode Loper bevindt zich in het postcodegebied [redacted](10)(2e)

Bij de uitrol van de binnenstad hoort een minder dominante plek van geparkeerde auto's op straat ten gunste van de verblijfsruimte en de ruimte voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer.
Belangrijk voor het centrum zijn: het opstellen van bestemmingsplannen die de versterking van het centrumkarakter mogelijk maken en het faciliteren en activeren van de partijen die vorm geven aan die ontwikkeling. Kenmerken van de binnenstad zijn de historische waarde en de grote hoeveelheid en diversiteit aan (kleinschalige) particuliere initiatieven. Het eerste vergt vooral bescherming, terwijl het tweede element om flexibiliteit vraagt: optimale flexibiliteit binnen de grenzen van de historische waarde.

3.3.2 Project 1012

Het plangebied is gelegen binnen het postcodegebied 1012, waarvoor de stadsdeelraad op 25 juni 2009 en de gemeenteraad op 2 juli 2009 de nota 'Hart van Amsterdam, strategienota Coalitieproject 1012' hebben vastgesteld (hierna Project 1012). Dit is een samenwerking tussen de Gemeente Amsterdam en het Stadsdeel Centrum. Het doel van Project 1012 is het terugdringen van de criminaliteit in het wallengebied en het geven van een nieuwe economische impuls aan dit gebied, dat van oudsher een bijzonder karakter heeft. Dit project past binnen het gestelde beleid mede doordat dit de veiligheid op straat vergroot, een nieuwe groep toeristen trekt, kunst en cultuur toevoegt en daarmee waarde verhoogt van het straatbeeld van Chinatown. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het project 1012 en het beleid hieromtrent.

3.3.3 Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015

In de Nota Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 zijn per gebied maximale aantallen kamers toebedeeld voor nieuwe hotelontwikkelingen. In het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 wordt aangegeven waar nieuwe hotelontwikkeling in de binnenstad mogelijk is. In het nieuwe hotelbeleid geeft het dagelijks bestuur aan in welke gebieden wel en niet wordt meegewerkt aan hotelontwikkeling. Conform de Strategienota en de Nota beleidsaanpassingen bestemmingsplangebied 1012 staat in het nieuwe hotelbeleid dat in het postcodegebied 1012 geen nieuwe hotels worden toegestaan. Meer hotels leiden tot een monocultuur en gaan ten koste van een gevarieerd en levendig stadshart.
Nieuwe initiatieven worden slechts gehonoreerd als het uitzonderlijke, unieke en/of vernieuwende concepten zijn, die bovendien bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee aan de transformatie van het gebied (Strategienota Coalitieproject 1012). Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een verbetering van bestaande, kwalitatief slechte hotels, vooral binnen het noordelijk Wallengebied en op het Damrak. Voor bestaande vier- en vijfsterrenhotels wordt ingezet op een meer open karakter van de begane grond. In hoofdstuk 4 wordt nader op het Coalitieproject 1012 ingegaan en wordt onderbouwd waarom hiervan in casu sprake is.

3.3.4 Grenzen aan het Hotelbeleid (2013)

In het hotelbeleid 2012-2015 worden de kaders gegeven voor hotelontwikkeling in het centrum van Amsterdam. De nota geeft beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal hotels. Aangegeven

wordt in welke straten en gebieden er onder voorwaarden hotelontwikkeling mogelijk is. Ondanks de strenge voorwaarden van de nota blijft de binnenstad voor veel hotelontwikkelaars het gebied bij uitstek waar zij nieuwe hotels willen bouwen of waar ze bestaande gebouwen om willen zetten in hotels. De Hotelnota 2012-2015 heeft geen merkbaar effect op het verminderen van het aantal hotelinitiatieven in de meest gewilde gebieden in de binnenstad. Hierdoor is de druk op sommige plekken waar hoteluitbreiding mogelijk is, dermate hoog dat bijstelling van het hotelbeleid noodzakelijk werd geacht ter bescherming van de functiemenging.

De mogelijkheid die de Hotelnota 2012-2015 biedt om bij uitzondering hotelinitiatieven toe te staan wanneer sprake is van een tophotel of een uniek hotelinitiatief met meerwaarde voor Amsterdam, heeft geleid tot een grote creativiteit bij hotelontwikkelaars bij het ontwikkelen en benoemen van hun hotelinitiatief. De beperkte mogelijkheden die het vigerende hotelbeleid biedt om reguliere hotels te vestigen in stadsdeel Centrum leidt tot een aanhoudende stroom van initiatieven om deze mogelijkheden maximaal te benutten. Het betreft hier vooral de verkeersradialen. De interesse om panden om te zetten van vooral nieuwbouwwoningen en kantoren naar hotel dreigen de functiemenging in veel gebieden onevenwichtiger dan gewenst te maken. Ook de acceptatie van nieuwe hotels in de binnenstad door de bewoners en ondernemers neemt af. Daaraan gekoppeld worden de signalen dat de toeristische druk op veel gebieden als negatiever wordt ervaren sterker. Een van de instrumenten die het dagelijks bestuur heeft om deze druk te reguleren is het hotelbeleid. Een nadere aanscherping van de beleidsregels is hierom gewenst.

Criteria uniek hotelconcept

Het Hotelbeleid 2012-2015 geeft de volgende omschrijving van een uniek hotelconcept: *....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.* Om te staven dat een hotelinitiatief daadwerkelijk uniek is zal worden verlangd dat:

1. De initiatiefnemer aantoont op welke wijze het concept een uitzonderlijke verbinding legt met het maatschappelijke, economische of culturele klimaat van Amsterdam en op welke wijze het initiatief op deze terreinen een meerwaarde creëert;
2. De initiatiefnemer aantoont op welke wijze het concept intrinsiek verbonden is met het binnenstedelijke milieu en motiveert waarom het concept niet buiten stadsdeel Centrum gerealiseerd kan worden;
3. De initiatiefnemer aannemelijk maakt dat het hotelconcept een substantiële bijdrage levert aan de verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en hiervoor overlegt met relevante organisaties en instanties zoals bewonersorganisaties, lokale ondernemersverenigingen en de buurtregisseur van politie.

Toetsing aan nieuw hotelbeleid

In deze aanvulling op het hotelbeleid wordt dit hotel aan de Geldersekade specifiek benoemd als een ontwikkeling in gebied 1012. In die zin is het in overeenstemming met deze aanvulling. Wanneer aanvullend nog getoetst wordt aan de aanscherping van de eisen zoals hierboven genoemd kan het volgende gesteld worden:

<u>Ad. 1.</u>

Chinatown dreigt kritische massa en daarmee haar unieke identiteit te verliezen. Fysiek dreigt Chinatown te krimpen. Met toevoeging van de culturele functies aan de Geldersekade en een hoogwaardig restaurant aan de Zeedijk, wordt mede het gebied fysiek vergroot en afgebakend. Met name de veelal kleinschalige Chinese detailhandel heeft het zwaar en dient versterkt te worden. De

invulling van de plint met culturele functies is een hoogwaardige toevoeging en trekt extra (hoogwaardiger) bezoekers. Het karakter van Chinatown wordt met de Chinese culturele invulling bekrachtigd.

Het hotel met culturele plint moet een pijler worden waarop Chinatown staat, naast de Chinese restaurants, de winkels, de Boeddhistische Tempel en het China Medical Center. Het hotel werkt derhalve massa versterkend, brengt economie en brengt diversiteit aan. Het imago van Chinatown zal een positieve impuls krijgen waardoor er ook vanuit Amsterdam zelf en van buiten de stad meer economie gegenereerd zal worden.

De panden zullen weer worden gebruikt waardoor er ook 's-avonds verlichting en leven is. Het gevoel van veiligheid in de buurt zal daardoor sterk toenemen. Door het gebruik en de verlichting zal het aanbrengen van bijvoorbeeld graffiti zeer onaantrekkelijk worden, waardoor verloedering wordt tegengegaan. Door het culturele karakter van de invulling van de begane grond wordt het een ontmoetingsplaats van mensen en culturen. Een aantal historische panden die al jaren lang aan het zicht onttrokken zijn geweest, zullen weer in gebruik genomen worden en voor iedereen zichtbaar zijn. De Elleboogsteeg zal goed verlicht worden en beveiligd met camera's waardoor er een veilige verbinding met de Zeedijk ontstaat. Mede hierdoor zijn de unieke oude pakhuisjes die hier staan weer zichtbaar voor iedereen. Ook zal de steeg schoongehouden worden.

Ad. 2.

Chinatown, het gebied in het centrum van Amsterdam waar het hotel gerealiseerd wordt, is een gebied met meerdere Aziatische voorzieningen. Het onderhavige hotel sluit aan op dit gebied en kan het versterken.

Ad.3.

Zoals reeds eerder beschreven ontstaat in het plangebied een duidelijke verbetering van het woon- en leefklimaat. Panden worden geherstructureerd, oude structuren worden weer opengesteld door de opening van de Elleboogsteeg en de sociale controle zal toenemen door de nieuwe functies op de begane grond. Daarnaast is uit de omgevingsonderzoeken gebleken dat de bestaande woningen geen onacceptabele hinder zullen ondervinden van dit initiatief.

Bij de totstandkoming van de plannen is er op een tweetal momenten overleg geweest met de buurt. Op 26 januari 2012 is er een informatiebijeenkomst geweest met omwonenden en belanghebbenden. Opmerkingen en suggesties die daar gegeven zijn op de plannen zijn afgewogen en waar mogelijk geïntegreerd. Daarnaast heeft de gemeente met initiatiefnemer tijdens de ter visielegging van de plannen een informatiebijeenkomst georganiseerd waarvoor circa 350 uitnodigingen verstuurd zijn. Tenslotte heeft is recent een nieuwjaarsborrel georganiseerd (21 januari 2015) waar de plannen voor het hotel ook aan bod geweest zijn. Naast deze formele momenten is het altijd mogelijk geweest om met initiatiefnemer en gemeente van gedachten te wisselen over de plannen.

3.3.5 Regionale hotelstrategie 2016-2022

Op 18 juni 2013 hebben de colleges van B&W Amsterdam en Haarlemmermeer besloten tot actualisatie van de regionale hotelstrategie. De reden hiervoor was de sterke toename van hotels, mede veroorzaakt door de transformatie van leegstaande kantoren. Ook de theoretische planologische ruimte in de verschillende bestemmingsplannen om hotels toe te staan was een reden voor actualisatie van het hotelbeleid. De primaire focus van het hotelbeleid is met deze nieuwe strategie komen te liggen op een groter en vooral gevarieerder hotelaanbod. Niet meer van hetzelfde maar unieke concepten op de juiste plek in de stad.

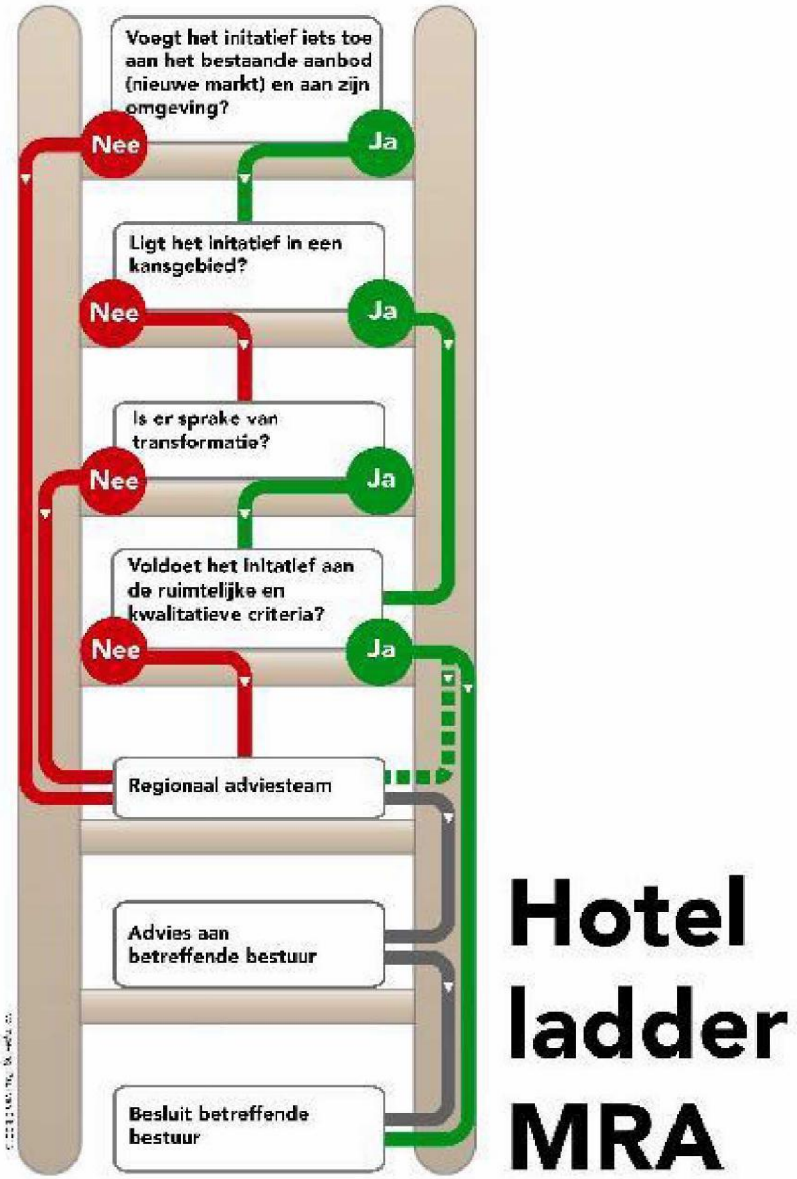
De planvorming die initiatiefnemer samen met de gemeente heeft doorlopen is gestart in 2010 van voor dit nieuwe hotelbeleid. In de beleidsstukken sindsdien is het hotel aan de Geldersekade ook benoemd als een wenselijke ontwikkeling. In deze paragraaf is desalniettemin toch ook getoetst aan het beleid dat

sindsdien is opgesteld door de gemeente. Het afwegingskader voor nieuwe hotels bestaat nu uit drie pijlers:

1. Regionale beleidsuitgangspunten
Wat de gemeente met het beleid wil bereiken is het juiste hotel op de juiste plek. Dit betreft onder meer het voorkomen van een discrepantie tussen vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. In de afzonderlijke beleidsplannen van de metropool regio Amsterdam gemeentes kunnen de (kwalitatieve) wensen die de metropool regio Amsterdam heeft ten aanzien van de nog te realiseren hotels worden vastgelegd. Hier zal onder meer ingegaan worden op de gewenste spreiding, de gewenste uniciteit van de nog te realiseren hotels en de voorkeur voor transformatie boven nieuwbouw in het kader van duurzame verstedelijking.

Onder 3.3.5 is reeds nader ingegaan op het unieke karakter van het initiatief. Het past binnen dit toetsingskader.

2. Hotelladder metropool regio Amsterdam
De hotelladder is een nieuw instrument voor gemeenten en marktpartijen om (snel en praktisch) nieuwe initiatieven aan te toetsen. De ladder is een vertaling van de beleidsuitgangspunten en de kansenkaart naar een voor iedereen bruikbaar instrument.



Afbeelding 3.4: *stappenschema hotelladder Amsterdam*

Aan de hand van de stappen en toetsingsvragen wordt getoetst of er medewerking verleend kan worden aan nieuwe initiatieven. Onderstaand zullen deze stappen ook voor dit initiatief doorlopen worden:

Trede 1: 'Voegt het initiatief iets toe aan het bestaande aanbod (nieuwe markt) en zijn omgeving?'
De toevoeging van een hotel voor de Chinese / Aziatische markt is een toegevoegde waarde voor de stad. Enerzijds is een dergelijk doelgroepen hotel er nog niet en anderzijds zorgt de ontwikkeling van het hotel met bijbehorende voorzieningen voor een upgrading van een gedeelte van Amsterdam dat dat zeker kan gebruiken. Er is dan ook sprake van een aantoonbare kwaliteitsimpuls met een nieuw 4-sterren hotel in een gebied waar specifieke doelgroepen hotels niet aanwezig zijn.

Trede 2: 'Ligt het initiatief in een kansengebied?'
Deze locatie is niet specifiek aangewezen als kansrijke locatie voor nieuwe hotelontwikkeling. Dit is gedaan omdat de gemeente in principe geen nieuwe hotels meer wil toestaan nadat dit hotel is gerealiseerd. De planvorming en ontwikkeling voor dit hotel loopt al sinds 2010. In de beleidsstukken van de gemeente is de realisatie van dit hotel benoemd als positief punt / prioritaire doelstelling maar meer hotels op deze plek is op dit moment niet wenselijk. Daarom is het gebied niet aangewezen op de kansenkaart.

Trede 3: 'Is er sprake van transformatie?'
De realisatie van het hotel aan de Geldersekade zal plaatsvinden in bestaande bebouwing. Door middel van herstructurering en transformatie zal het gebied een belangrijke upgrade krijgen.

Trede 4: 'Voldoet het initiatief aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria?'
Om te beoordelen of een initiatief aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria voldoet dienen de volgende vragen tot een positief antwoord te leiden:

Ruimtelijke criteria	**Beoordeling**
Worden de hotelkamers in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer gerealiseerd?	Het centraal station ligt op loopafstand van het hotel. Bereikbaarheid met openbaar vervoer is dan ook optimaal.
Kan de capaciteit van de omliggende wegen de verkeersaantrekkende werking van de extra hotelkamers aan en zijn er voldoende parkeerplaatsen?	Er is vanwege de doelgroep nauwelijks sprake van verkeersaantrekkende werking en/of extra parkeerbehoefte (zie par 5.1)
Zijn er belemmeringen voor wat betreft milieu wet en regelgeving?	Uit de uitgevoerde omgevingsonderzoeken blijken geen belemmeringen waardoor de realisatie onder druk komt te staan (zie hoofdstuk 5).
Past de maat en schaal van het extra te realiseren hotel(kamers) binnen de ruimtelijke omgeving?	Door gebruikmaking van bestaande bebouwing en deze deels te verhogen past het hotel prima binnen de aard en schaal van de omliggende bebouwing in het stadscentrum van Amsterdam
Hebben de extra hotelkamers geen onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat?	Het gemeentebestuur is van mening dat hier geen sprake van is in het centrum van de stad waar verschillende functies naar elkaar bestaan
Zijn er dichtbij voorzieningen toeristisch / recreatieve attracties, stedelijke centra, luchthaven, zakelijke voorzieningen)?	Het centrum van Amsterdam biedt voor iedereen wat wils

Ten aanzien van de ruimtelijke criteria voldoet het hotel aan de Geldersekader aan de nieuwste uitgangspunten die de gemeente hanteert om medewerking te kunnen verlenen aan de komst van een nieuw hotel.

Naast ruimtelijke criteria heeft de gemeente ook kwalitatieve en economische criteria opgesteld. Onderstaand wordt daarop ingegaan.

Kwalitatieve en economische criteria	**Beoordeling**
Levert het hotel een aantoonbare kwaliteitsimpuls op voor het pand of de omgeving of het hotelaanbod in de metropool regio Amsterdam?	Door de herstructurering van bestaande panden in combinatie van het toevoegen van verschillende openbare functies op de begane grond is er sprake van een duidelijke kwaliteitsimpuls
Heeft het initiatief een hoogwaardige bedrijfsfilosofie m.b.t. duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen?	Ondernemer heeft duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen hoog op de prioriteitenlijst staan. Het hotel zal voldoen aan

	alle moderne eisen die hieraan gesteld worden.
Zijn de extra hotelkamers bovengemiddeld duurzaam ten opzichte van normen in huidige wet- en regelgeving?	De kamers zullen voldoen aan alle moderne normen die gelden voor hotels.
Is er aantoonbare financiële haalbaarheid?	Initiatiefnemer heeft meerdere hotels in de stad en gemeente ziet geen aanleiding om te twijfelen aan de financiële haalbaarheid van deze plannen.
Is er een financier en eindbelegger (indien van toepassing)?	Niet van toepassing
Is er sprake van functiemenging?	Zoals in hoofdstuk 2 beschreven is er op de begane grond een sterke mate van functiemenging.

Ook ten aanzien van de aspecten kwalitatieve en economische haalbaarheid voldoet het hotel aan de nieuwste eisen die daarvoor gelden.

Trede 4,5 en 6: 'regionaal adviesteam, advies aan betreffend bestuur en besluit betreffend bestuur'
Indien een initiatief tot het realiseren van extra hotelkamers de hotelladder succesvol doorloopt, kan hieruit afgeleid worden dat de gemeente aan het initiatief zal mee werken. In 2010 heeft de gemeente reeds een positief besluit genomen omtrent medewerking. Zoals uit bovenstaande analyse blijkt zou dat ook nu op basis van het nieuwste hotelbeleid het geval zijn.

3. Kansenkaart
De hotelladder verwijst naar een kansenkaart. Op deze kaart wordt aangegeven waar volgens de metropool regio Amsterdam de beste kansen voor extra hotels liggen en – indien gewenst door de betreffende gemeente - voor welke doelgroep deze het meest geschikt zijn. Daarmee wordt ook zichtbaar waar de metropool regio Amsterdam het minder wenselijk vindt om nieuwe hotel initiatieven te realiseren (dit geldt met name voor Amsterdam / Haarlemmermeer).

Bij het opstellen van de kansenkaart heeft de gemeente bewust deze locatie niet opgenomen op deze kansenkaart. Dit omdat de gemeente van mening is dat er, na de realisatie van dit hotel en bijbehorende voorzieningen, in dit gebied in principe geen ruimte meer is voor nieuwe hotels. Dit hotel biedt een positieve impuls aan dit gedeelte van het centrum maar meer hotels realiseren acht de gemeente niet wenselijk om de druk op o.a. de woonfunctie niet onevenredig hoog te laten zijn. Daarom is deze locatie niet benoemd als kansrijk voor nieuwe hotels.

3.4 Conclusie

In verband met de strijdigheid van het initiatief met het geldende bestemmingsplan is getoetst in hoeverre het project in overeenstemming is met het beleid van het Rijk, de provincie, de centrale stad en het stadsdeel. Gebleken is dat het initiatief in overeenstemming is met het Rijks en provinciaal beleid. Ten aanzien van het stadsdeelbeleid zij opgemerkt dat het initiatief past binnen de algemene regels van het beleid Binnenstad 2012-2015. Nieuwvestiging van hotels binnen het '1012 gebied', waarvan het onderhavige gebied deel uitmaakt, is niet toegestaan tenzij sprake is van een vernieuwend en/of uniek concept. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de afwijkingen van het beleid en de redenen om medewerking te verlenen aan het voorliggende plan.

4 Afwijkingen van het beleid

In hoofdstuk 3 is geconstateerd dat het realiseren van een hotel in Postcodegebied (10)(2e) past binnen de beleidskaders van het stadsdeel Centrum, maar dat hiervoor een nadere onderbouwing benodigd is. In dit hoofdstuk gaan wij nader op deze beleidskaders in en onderbouwen wij waarom medewerking verleend kan worden aan dit initiatief. In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan het hotelbeleid en het stedenbouwkundig beleid, omdat op deze beide beleidsterreinen belangrijke afwegingen gemaakt moeten worden.

4.1 Hotelbeleid

In paragraaf 3.3.3 is het hotelbeleid geschetst. Hieruit blijkt dat binnen Postcodegebied (10)(2e) in principe geen nieuwe hotels gevestigd kunnen worden, tenzij sprake is van uitzonderlijke, unieke en/of vernieuwende concepten. In het onderstaande wordt ingegaan op de redenen waarom vanuit het hotelbeleid gezien dit initiatief gewenst is op deze plek.

4.1.1 Strategienota Coalitieproject 1012

In 2009 is de Strategienota Coalitieproject Hart van Amsterdam vastgesteld door de deelraad en door de gemeenteraad. Hierin zijn belangrijke projecten opgenomen en voor dit gebied van belang sleutelprojecten, die nieuwe functies toevoegen op strategische locaties. Deze sleutellocaties werken daarbij als vliegwiel voor de versterking van de economie en de ruimtelijke kwaliteit.

Een van deze sleutelprojecten is Chinatown, waar de Geldersekade zich deels in bevindt. Ten aanzien van Chinatown is aangegeven dat dit gebied een belangrijk onderdeel binnen de (10)(2e) aanpak is. Plannen die leiden tot een gezond Chinatown worden gesteund. Hierbij geldt dat de initiatieven die bijdragen aan een goede programmatische invulling en passen binnen de inmiddels door het dagelijks bestuur van het voormalige stadsdeelcentrum vastgestelde uitgangspunten worden gefaciliteerd.

Voor het Centrum is beleid geschreven over hotels, dit beleid onder de naam, "Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015". Dit beleid borduurt verder op het hotelbeleid binnenstad 2008-2011, de uitgangspunten hierin waren:

1. Wij streven een verbetering van bestaande, kwalitatief slechte hotels na. Binnen het noordelijk Wallengebied en op het Damrak bestaat deze categorie voornamelijk uit 0, 1 en 2 sterren hotels. Deze zijn oververtegenwoordigd. Een opwaardering naar een hoger segment levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de binnenstad. Een voorbeeld hiervan is hotel Kabul in de Warmoesstraat dat nu verbouwd wordt tot een kwalitatief hoogwaardig 3 sterren hotel. Maar ook binnen de 0 en 1 sterhotels kunnen verbeteringen toegepast worden. Er zijn jeugdhotels in Amsterdam die een prima kwaliteit hebben, dit soort goede 0 en 1 sterhotels komt in het (10)(2e) gebied nauwelijks voor. Naast het inzetten op kwaliteitsverbetering van bestaande hotels kan de transformatie ook plaatsvinden door het (laten) opkopen van slechte hotels door bonafide investeerders. Via uitruil van kamers kunnen wij de opkoper faciliteren in het realiseren van een goed hotel op een andere locatie
2. Veel grote 4/5 sterrenhotels leveren op macro-economisch niveau een bijdrage maar hebben relatief weinig positieve invloed op de directe omgeving. In de praktijk zijn grote hotels vaak naar binnen gekeerd; zij staan met de rug naar de straat. Wij zetten actief in om bestaande 4/5 sterrenhotels een meer open karakter te laten krijgen door bijvoorbeeld publiekstrekkende functies in de plint of bouwkundige aanpassingen.

3. Naast de verbetering van bestaande hotels staan wij geen extra hotels toe, tenzij het initiatieven betreffen met uitzonderlijk unieke en/of vernieuwende concepten. Deze bijzondere hoogwaardige concepten dragen bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee tevens aan de economische transitie. Zij genereren een kwaliteitssprong van een gehele straat of straatwand, verder dan het eigen perceel alleen. De initiatieven zullen moeten voldoen aan de algemeen geldende beleidsregels zoals geformuleerd in het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 (par. 4.2.1.). Als er initiatieven zijn die op basis van voornoemde criteria gehonoreerd worden, vallen deze buiten het quotum van 1000 kamers dat in het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 is opgenomen.

4.1.2 *Principebesluitvorming 2012*

Op 1 september 2010 heeft het dagelijks bestuur van het Stadsdeel bekend gemaakt dat zij positief staan tegenover de plannen voor het hotel aan de Geldersekade. Vanwege de complexiteit is het project vervolgens voorgelegd aan de Commissie. Op 14 september 2010 heeft deze Commissie ingestemd met het voorstel onder een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden waaronder de Commissie positief is over dit plan zijn:

- uitwerking van de plannen in samenwerking met de Welstandscommissie en Bureau Monumenten en Archeologie;
- onderzoek naar gelijkwaardige oplossingen voor brandveiligheid;
- onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking van het plan, en;
- zeer specifieke toestemming voor een luchtbrug in de Elleboogsteeg.

Dit is eveneens bevestigd bij brief van 21 oktober 2010, met het kenmerk 2010-15763 (2010-6600d). Het dagelijks bestuur heeft onder de hiervoor genoemde voorwaarden eveneens ingestemd met het project.

4.1.3 *Uitzonderlijk en uniek concept*

Het initiatief voor het hotel aan de Geldersekade is gericht op het realiseren van een nieuwe 4-sterren hotel. Daarmee is deze ontwikkeling slechts mogelijk indien sprake is van een uitzonderlijk, uniek en/of vernieuwend concept. Het concept van dit hotel is uitzonderlijk en uniek en past goed in het sleutelproject dat voor deze omgeving van belang is: "Chinatown".

Chinatown dreigt kritische massa en daarmee haar unieke identiteit te verliezen. Fysiek dreigt Chinatown te krimpen. Met toevoeging van de culturele functies aan de Geldersekade en een hoogwaardig restaurant aan de Zeedijk, wordt mede het gebied fysiek vergroot en afgebakend. Met name de veelal kleinschalige Chinese detailhandel heeft het zwaar en dient versterkt te worden. De invulling van de plint met culturele functies is een hoogwaardige toevoeging en trekt extra (hoogwaardiger) bezoekers. Het karakter van Chinatown wordt met de Chinese culturele invulling bekrachtigd. Het hotel met culturele plint moet een pijler worden waarop Chinatown staat, naast de Chinese restaurants, de winkels, de Boeddhistische Tempel en het China Medical Center. Het hotel werkt derhalve massa versterkend, brengt economie en brengt diversiteit aan. Het imago van Chinatown zal een positieve impuls krijgen waardoor er ook vanuit Amsterdam zelf en van buiten de stad meer economie gegenereerd zal worden.

Het hotel wordt als themahotel vormgegeven met het thema "Aziatisch". Een hotel met een Aziatisch thema komt verder in Amsterdam (en het postcodegebied) niet voor. Bovendien sluit het thema goed aan bij het karakter van "Chinatown" dat geldt voor dit gebied. De verbinding via de Elleboogsteeg wordt weer beschikbaar en beter toegankelijk gemaakt. Hiermee wordt een oude verbinding tussen de Geldersekade en de Zeedijk weer toegankelijk gemaakt.

Het hotel wordt een viersterren hotel. Het krijgt een Chinees karakter. Het hotel wordt en zal een herkenningspunt zijn van Chinatown aan de noordkant van de buurt. De hotelentree komt aan de Geldersekade en de entree van het restaurant aan de Zeedijk. In de open begane grond aan de Geldersekade komen een galerie voor Chinese kunst, een expositieruimte voor Chinese kunst en cultuur, die tevens ontmoetingsplaats voor culturele activiteiten is, en een atelier voor 'artists in residence' uit China. De partner voor deze invulling zal Canvas International Art worden, dat een langjarige

huurovereenkomst aangaat met de hotelexploitant. Aan de kant van de Zeedijk komt het restaurant, dat intern is verbonden aan de lobby van het hotel en aan de cultureel economische ruimtes. Met de fysieke koppeling van deze functies, ontstaat een ontmoetingsplek voor hotelgasten en bezoekers van restaurant, atelier, expositieruimte

Met het weer openbaar maken van de Elleboogsteeg wordt bovendien de doorbloeding van de stad in de kleine (oude) steegjes verbeterd. Bovendien draagt dit bij aan de sociale veiligheid. Door de realisatie van het hotel wordt de verlichting in de genoemde steeds verbeterd door middel van een uitgekiende verlichting als aanvulling op de verlichtingseisen die vanuit DIVV worden gesteld.

Onder uitgangspunt 2 van het hotelbeleid (zie paragraaf 4.1.1) wordt ook ingegaan op het creëren van een meer open karakter door bijvoorbeeld publiekstrekkende functies in de plint. Dit stemt overeen met het initiatief voor het hotel aan de Geldersekade. De plint van de gebouwen wordt juist in dit initiatief gebruikt voor diverse publieksfuncties, waaronder ateliers en kantoorruimte. Slechts een klein deel van de gevel aan de Geldersekade wordt op de begane grond gebruikt als entree van het hotel (zie ook afbeelding 2.7).

Verder wordt in het hotelbeleid de uitzondering gemaakt dat nieuwe hotels mogelijk zijn mits zij "bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee tevens aan de economische transitie. Zij genereren een kwaliteitssprong van een gehele straat of straatwand, verder dan het eigen perceel alleen." Voor dit hotel geldt dit zeker. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de straatwand aan de Geldersekade aangeheeld. Bovendien wordt het publiek functioneren van de stad geactiveerd door het openstellen van de Elleboogsteeg en de publieksfuncties in de plint van het hotel.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat inderdaad sprake is van een uniek en uitzonderlijk concept, dat bovendien door het aziatische thema goed past in de omgeving van Chinatown.

4.2 Stedenbouwkundig beleid

In de voorgaande paragraaf is al verwoord dat de realisatie van het hotel een aantal belangrijke verbeteringen in dit deel van Postcodegebied 1012 realiseert. Het hotel:

- herstelt het gevelbeeld
- herstelt de kleinschalige infrastructuur in de stad
- verbetert de sociale veiligheid
- activeert de stedelijke omgeving door openbare functies in de plint.

Deze elementen zijn ook vanuit stedenbouwkundig opzicht gewenst. Over het realiseren van een luchtbrug tussen de beide delen van het hotel over de Elleboogsteeg is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt in het welstandsadvies met betrekking tot het hotel negatief geadviseerd. Het overkluizen van een steeg is namelijk vanuit stedenbouwkundig opzicht niet gewenst.

Zonder realisatie van de luchtbrug wordt echter de exploitatie van het voorgestelde hotelconcept onmogelijk. De panden zijn dan niet met elkaar verbonden en kunnen niet als een totaalconcept ontwikkeld worden. Bovendien is de verbinding tussen de beide gebouwen noodzakelijk vanuit veiligheidsoverwegingen. Door middel van de luchtbrug wordt namelijk de noodzakelijke tweede vluchtweg gerealiseerd.

De verbinding tussen beide delen van het hotel op de begane grond realiseren leidt tot een belemmering van de openbare functies in de plint - een van de voorwaarden vanuit het hotelbeleid. Bovendien wordt hiermee de Elleboogsteeg definitief afgesloten en wordt de mogelijkheid ontnomen de kleinschalige infrastructuur in het oude stedelijke weefsel te verbeteren.

Om de impact van de luchtbrug zoveel mogelijk te beperken wordt deze zo transparant mogelijk vormgegeven. Hiervoor wordt voornamelijk glas gebruikt. Bijkomend voordeel hiervan is dat de Elleboogsteeg hiermee sociaal veiliger wordt, omdat vanuit het hotel zicht is op de steeg en de steeg op een andere manier verlicht wordt. De bezwaren vanuit stedenbouwkundig opzicht worden hiermee

zoveel mogelijk beperkt, terwijl op andere punten een verbetering van de structuur wordt aangebracht (aanhelen van de gevels, openbare toegankelijkheid en gebruik van de panden verbeteren).

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Verkeer en parkeren

Het gebruik van een gebouw leidt tot verkeersbewegingen, die afhankelijk zijn van de functie die in dat gebouw is gerealiseerd. In dit geval zijn gemengde doeleinden in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor een uitgebreidere toelichting op de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. In deze paragraaf wordt verkend wat de veranderingen in de verkeersbewegingen en het parkeren zijn bij het toestaan van een hotel in het gebouw. Zo kan een vergelijking worden gemaakt van de effecten tussen de gemengde doeleinden volgens het geldende bestemmingsplan en een hotel volgens het bouwplan. De vergelijking heeft betrekking op:

- De verkeersafwikkeling
- De parkeerbehoefte
- Aantal verkeersbewegingen

Bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking in de huidige situatie (bestemmingsplan) en toekomstige situatie (bouwplan) is gerekend met de kentallen van het kennisplatform CROW, publicatie 317: kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012). Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de bestaande en toekomstige situatie:
bruto vloeroppervlak huidige situatie: circa 3.400 m2
bruto vloeroppervlak toekomstige situatie: circa 3.800 m2

Een nadere onderbouwing op bovenstaande punten is opgenomen in het memo 'Verkeersaspecten Hotelontwikkeling Geldersekade Amsterdam; (Antea Group d.d. 21 mei 2014). In deze paragraaf zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3.

Vekeersafwikkeling
Voor de aankomst en het vertrek van de gasten, alsmede voor de aan- en afvoer van goederen wordt gebruik gemaakt van het autonet en openbaar vervoersnet in de stad. De Geldersekade is per auto te bereiken vanaf de Prins Hendrikkade. Ter plaatse geldt eenrichtingsverkeer. Bovendien is de weg afgesloten tussen 18.00 – 8.00uur voor autoverkeer. Hiermee is in de exploitatie en met name de bevoorrading van het hotel rekening gehouden. Bovendien is het hotel goed bereikbaar over het water en kan bevoorrading via die weg ook plaatsvinden een ontwikkeling in de binnenstad die steeds vaker toegepast wordt.
Distributie vindt plaats aan de zijde van de Geldersekade. Er wordt een opstelplaats ingericht voor het laden en lossen van goederen. Aangezien de doelgroep van het hotel bestaat uit toeristische bezoekers, waarbij het hotel zich richt op buitenlandse bezoekers, zullen deze vooral met het openbaar vervoer en/of per taxi naar het hotel komen en zich in de stad te voet, met het openbaar vervoer of per taxi verplaatsen. Het autogebruik van en naar het beoogde hotel zal daarom naar verwachting (aanzienlijk) lager zijn dan gemiddeld.

Parkeerbehoefte
In publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft het CROW voor diverse ruimtelijke functies parkeerkencijfers af. Deze parkeerkencijfers zijn op zichzelf geen norm, maar een hulpmiddel voor de ontwerper om een orde van grootte van het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen. Gemeenten kunnen deze cijfers wel gebruiken om parkeernormen vast te stellen.

Parkeerbehoefte huidige situatie
Voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de huidige situatie is uitgegaan van de maximale situatie die op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Deze bestaat uit detailhandel (supermarkt) op de begane grond en kantoren met baliefunctie op de overige verdiepingen.

Volgens de (maximale) parkeerkencijfers van het CROW hebben deze functies in het centrum van een gemeente met stedelijkheidsgraad 'zeer sterk stedelijk' de volgende parkeerbehoefte:

- supermarkt: 3,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
- kantoren met baliefunctie: 1,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

De totale bruto vloeroppervlakte van het pand is ongeveer 3.400 m², waarvan 1.160 op de begane grond. Op basis van deze oppervlakte en de bovenstaande parkeerkencijfers bedraagt de maximale parkeerbehoefte van de in het bestemmingsplan toegestane functies ongeveer 75 parkeerplaatsen. Gelet op de beperkte parkeergelegenheid in de directe omgeving van het pand wordt verwacht dat niet in de directe omgeving, maar in de nabijgelegen parkeergarages in de parkeerbehoefte van de functies in het pand wordt voorzien.

Parkeerbehoefte beoogde situatie
Volgens de parkeerkencijfers van het CROW bedraagt de parkeerbehoefte van een viersterrenhotel in het centrum van een gemeente met een zeer sterke stedelijkheidsgraad 2,7 tot 3,7 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers. Voor de locatie van het beoogde hotel is vanwege de ligging in het centrum van Amsterdam (met goede fiets- en openbaar vervoerfaciliteiten) en de doelgroep van het hotel (toeristen, in het algemeen zonder eigen auto) uitgegaan van het minimum parkeerkencijfer, ofwel 2,7 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers. De beoogde hotellocatie heeft 84 kamers, zodat op grond van het minimale parkeerkencijfer van het CROW ongeveer 22 parkeerplaatsen nodig zouden zijn.

Volgens ervaringscijfers van de exploitant ligt de verwachte parkeerbehoefte van de hotellocatie aanzienlijk lager dan op grond van de parkeerkencijfers van het CROW is berekend. Aangezien de doelgroep bestaat uit toeristische bezoekers, waarbij het hotel zich richt op Aziatische bezoekers mag worden verwacht dat deze vooral met het openbaar vervoer en/of per taxi naar het hotel komen en zich in de stad te voet, met het openbaar vervoer of per taxi verplaatsen. Het autogebruik van en naar het beoogde hotel zal daarom naar verwachting (aanzienlijk) lager zijn dan gemiddeld. Volgens de exploitant gaat het per dag om 1 auto van hotelgasten, waarvoor dus 1 parkeerplaats is benodigd. Daarmee zal de parkeerbehoefte van de hotellocatie eveneens lager zijn dan gemiddeld en naar verwachting aanzienlijk lager zijn dan de 41 parkeerplaatsen die op grond van de parkeerkencijfers van het CROW zijn berekend.

In het algemeen wordt als voorwaarde aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gesteld dat op het eigen terrein van de beoogde functie moet worden voorzien in de parkeerbehoefte die door deze functie wordt gegenereerd. Bij de beoogde hotellocatie kan echter niet worden voldaan aan een dergelijke voorwaarde. De parkeercapaciteit op de openbare weg van de Geldersekade is, evenals in grote delen van het centrum van Amsterdam, beperkt.
In de omgeving van de beoogde hotellocatie bevinden zich enkele parkeergarages, waarvan de parkeergarage Prins Hendrikkade en de parkeergarage Oosterdok de meest dichtstbijzijnde zijn. Op iets grotere afstand bevinden zich de Bijenkorfgarage, de parkeergarage Waterlooplein en de Stadhuisgarage. De parkeerbehoefte van het beoogde hotel kan, in plaats van bij het hotel ook in een van deze garages worden opgevangen.
Gezien de ligging van het hotel en de doelgroep die vooral met openbaar vervoer zal reizen naar de locatie zal de werkelijke behoefte naar verwachting lager liggen. Degenen die wel met een auto komen zullen naar de openbare parkeerplaatsen in de omgeving moeten zoals dat voor iedereen geldt. De gemeente gaat op basis van deze cijfers er vanuit dat er een goede parkeersituatie zal ontstaan en er geen extra overlast voor omwonenden zal ontstaan.

Verkeersgeneratie
In publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft het CROW kengetallen voor de verkeersgeneratie van onder andere hotels. Deze cijfers zijn gebruikt voor het bepalen van de verkeersgeneratie in de situatie die ten aanzien van parkeren en verkeersgeneratie maximaal mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan en voor het bepalen van de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie.

Verkeersgeneratie huidige situatie
Voor het bepalen van de verkeersgeneratie in de huidige situatie is uitgegaan van de maximale situatie ten aanzien van parkeren en verkeersgeneratie die in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Deze bestaat uit detailhandel (supermarkt) op de begane grond en kantoren met baliefunctie op de overige verdiepingen. Volgens de kencijfers van het CROW genereren deze functies in het centrum van een gemeente met stedelijkheidsgraad 'zeer sterk stedelijk' de volgende hoeveelheid verkeer:

- supermarkt: 80,0 ritten per 100 m² bvo;
- kantoor met baliefunctie: 6,6 ritten per 100 m² bvo.

Uitgaande van een oppervlakte van ongeveer 3.400 m² bvo, waarvan 1.160 op de begane grond (supermarkt) worden in de situatie die ten aanzien van verkeersgeneratie en parkeren maximaal is toegestaan ongeveer 1.100 ritten van motorvoertuigen gegenereerd. Gelet op het profiel van de Geldersekade en de beperkte parkeergelegenheid in de directe omgeving van het pand wordt verwacht dat gemotoriseerd verkeer dat door de functies in het pand wordt gegenereerd zijn gericht op de omliggende parkeergarages en in beduidend mindere mate op het pand zelf.

Verkeersgeneratie beoogde situatie
Volgens het CROW genereert een viersterrenhotel in het centrum 7,8 tot 10,7 motorvoertuigbewegingen per 10 kamers per weekdagetmaal. In dit kengetal is rekening gehouden met 1 vrachtlevering per 20 kamers per gemiddelde weekdag. Op basis van deze kengetallen zou de beoogde hotellocatie ongeveer 64 tot 88 motorvoertuigbewegingen per weekdag genereren, waaronder 8 motorvoertuigbewegingen door vrachtwagens.
Het CROW geeft overigens in de publicatie aan dat indien lokale gegevens beschikbaar zijn, het aanbeveling verdient om die te gebruiken. Volgens het CROW is namelijk uit branchegegevens bekend dat de grote steden en Schiphol wezenlijk kunnen afwijken van het landelijke gemiddelde.

Indien wordt gerekend met de ervaringscijfers van de exploitant dan moet rekening worden gehouden met ongeveer 34 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag. Daarvan zijn 6 motorvoertuigbewegingen die door vrachtwagens worden gemaakt en 20 motorvoertuigbewegingen die door taxi's worden gemaakt. Van de 34 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag zijn er ongeveer 12 terug te voeren op bevoorrading. De ervaringscijfers van de exploitant zijn wat betreft verkeersgeneratie door hotelgasten lager dan de CROW-kengetallen, maar wat betreft bevoorrading juist hoger dan de CROW-kengetallen.

Vanwege de locatie van het hotel in het centrum van Amsterdam, de beperkte en relatief dure parkeergelegenheid, de ligging in de nabijheid van het Centraal Station en de doelgroep van het hotel ligt het in de lijn der verwachting dat het autogebruik door gasten van het hotel lager is dan gemiddeld. Motorvoertuigbewegingen die door hotelgasten worden gemaakt zullen veelal in de vorm van taxiritten worden gemaakt. Daarnaast mag worden verwacht dat motorvoertuigbewegingen door hotelgasten met eigen vervoer vanwege de beperkte parkeergelegenheid op de Geldersekade niet direct bij het hotel plaatsvinden, maar zullen zijn gericht op de parkeergarages in de omgeving van het hotel.

In de huidige situatie is al een aantal functies in het pand gevestigd. Deze functies, waaronder woningen. een horeca- en een winkelfunctie genereren in de huidige situatie ook gemotoriseerd verkeer. De huidige functies worden vervangen door de hotelfunctie. Daarmee verdwijnt de verkeersgeneratie van de huidige functies en wordt deze vervangen door de verkeersgeneratie van de hotelfunctie. Per saldo zal het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het hotel naar verwachting ongeveer gelijk of zelfs lager zijn dan in de huidige situatie.

Verreweg de meeste motorvoertuigbewegingen ten behoeve van het hotel gaan om het laden en lossen van personen (door taxi's) en goederen. Er is weinig opstelruimte beschikbaar voor ladende en lossende

voertuigen. In de praktijk zal het laden en lossen op de rijbaan plaatsvinden, waardoor deze kortstondig voor het gemotoriseerde verkeer is geblokkeerd. Gelet op de functie en de verwachte lage intensiteit van gemotoriseerd verkeer op de straten langs de grachten en vanwege de grote waarschijnlijkheid dat dit in de huidige situatie ook al gebeurt, wordt het kortstondig laden en lossen op de rijbaan als acceptabel beschouwd. Bovendien vindt het laden en lossen ten behoeve van andere functies aan de Geldersekade en andere smalle straten in het centrum van Amsterdam eveneens vaak op de rijbaan plaats en is dit een bekend Amsterdams verschijnsel.

Conclusie
Zowel aan de hand van kencijfers van het CROW als op basis van ervaringscijfers van de exploitant van de beoogde hotellocatie aan de Geldersekade in Amsterdam is de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van het hotel berekend. Uit de berekeningen met behulp van de CROW-kencijfers blijkt dat zowel de parkeerbehoefte als de verkeersgeneratie in de beoogde situatie lager ligt dan in de situatie die op grond van het vigerende bestemmingsplan maximaal is toegestaan.

De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die zijn bepaald aan de hand van ervaringscijfers zijn lager dan wanneer deze op basis van CROW-kencijfers wordt berekend. Het aantal motorvoertuigbewegingen ten behoeve van bevoorrading van het hotel is juist hoger dan de CROW-kencijfers.

Gelet op de doelgroep van het hotel, de locatie van het hotel in het centrum van Amsterdam nabij het Centraal Station en de beperkte parkeergelegenheid bij de locatie is het aannemelijk om uit te gaan van een lager autogebruik en een lagere parkeerbehoefte. Het is niet mogelijk om op eigen terrein te voorzien in de eigen parkeerbehoefte van de hotellocatie, maar de parkeerbehoefte is naar verwachting zeer laag en kan, bij gebrek aan parkeerruimte op straat in een van de omliggende parkeergarages worden opgevangen.

Gelet op de huidige functies die in het pand aanwezig zijn en door het hotel worden vervangen, mag worden verwacht dat de verkeersgeneratie van het hotel per saldo ongeveer gelijk of zelfs lager is dan die van de huidige functies. Het merendeel van de motorvoertuigbewegingen van en naar het hotel heeft te maken met laden en lossen van personen en goederen. Dit laden en lossen zal veelal op de rijbaan moeten gebeuren in verband met het ontbreken van opstelruimte. Laden en lossen op de rijbaan is een bekend Amsterdams fenomeen.

5.2 Bodem

In februari 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de (onbebouwde) locatie aan de Geldersekade 34 in Amsterdam. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in de rapportage 'Verkennend bodemonderzoek Geldersekade 34', van Ghydow milieutechniek, 23 februari 2012, kenmerk 532.2397jb. Dit rapport is als bijlage 2 toegevoegd. In deze paragraaf staan de resultaten en conclusie van het onderzoek weergegeven.

Algemeen

Doel van het bodemonderzoek is het vastleggen van de actuele bodemkwaliteit en na te gaan in hoeverre deze kwaliteit een mogelijke belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw. Het bodemonderzoek is uitgevoerd met NEN 5740 en de Amsterdamse richtlijn verkennend onderzoek van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (mei 2010) als leidraad, waarbij op basis van de bekende gegevens is uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie.

Bodemopbouw

- Uit de boringen op de twee boorlocaties bleek dat er tot 3 m onder het maaiveld een zandige bodem werd aangetroffen.
- Van 3 m tot 4 bestond de bodem uit klei.
- Van 3,5 tot 4 m onder het maaiveld werden ook veenlaagjes aangetroffen.
- Op boorlocatie 1 kon de gewenste boordiepte van 2 m niet bereikt worden door de aanwezigheid van een ondoordringbare laag in de ondergrond.

De bodemkwaliteit van het terrein kan op basis van de maximale verontreinigingen welke in de geanalyseerde (meng)monsters zijn aangetroffen als volgt worden samengevat:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood en matig verontreinigd met zink;
- het grondwater is licht verontreinigd met xylenen.

Resultaten

De concentratie van zink overschrijdt de tussenwaarde, dit is een inmmobiele stof welke alleen in de ondergrond voorkomt. Daarom luidt de conclusie dat er nauwelijks risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn, hierbij wordt in aanmerking genomen dat deze gehalten aan zink gebruikelijk zijn voor de binnenstad van Amsterdam. Nu in de nieuwbouw op deze locatie een betonnen vloer wordt aangelegd, worden de risico's voor de volksgezondheid geheel weggenomen.

Conclusie

De conclusie (en het advies) luidt dat gezien het bovenstaande, de veldwaarnemingen en de analyseresultaten de aangetroffen verontreinigingen niet beschouwd worden als een belemmering voor realisering van het bouwplan en wordt het niet noodzakelijk geacht om een nader onderzoek uit te voeren.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Het projectgebied is gelegen in het beschermd stadsgezicht van Amsterdam. Voorts is de bestaande bebouwing aan de Elleboogsteeg (10)(2e) aangewezen als gemeentelijk monument.
De vraag of de ontwikkeling cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden verstoort, dient ontkennend te worden beantwoord. De vraag raakt aan het punt van de vermeende achteruitgang van de architectonische en ruimtelijke kwaliteit.
De ontwikkeling draagt in hoge mate bij aan het herstel van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de middeleeuwse stedenbouwkundige structuur. De middeleeuwse inpandige stegenstructuur, de stegen zelf en de inpandige bebouwing, is binnen veel bouwblokken in de binnenstad geheel of vrijwel geheel verdwenen. De stegen zijn weliswaar bewaard gebleven, maar de aanliggende bebouwing zelden of nooit. Daarbij gaat het niet om de historische bouwmassa, maar om de historische verkaveling. Voor zover de stegen bewaard zijn gebleven, is de toegankelijkheid in het recente verleden om beheers- en veiligheidsredenen tijdelijk opgeheven. De tijdelijke maatregel duurt nu reeds geruime tijd. De beleving van de stegenstructuur - onlosmakelijk verbonden met de groeigeschiedenis van de stad - is om deze

redenen tot vrijwel nihil gereduceerd. Met name in de ondiepe bouwblokken is de structuur beter bewaard gebleven, zij het dat ook hier de stegen dikwijls zijn afgesloten.
De Elleboogsteeg is een zeldzaam voorbeeld van een doorlopende steeg met inpandige bebouwing (waar de meeste stegen binnen het bouwblok doodlopen). De ontwikkeling van het hotel leidt er toe dat de steeg zal worden opengesteld (in ieder geval overdag) en de inpandige bebouwing, deels van monumentale waarde, voor een ieder te zien zal zijn. De geschiedenis van de stad kan niet los gezien worden van de structuur van het middeleeuwse bouwblok, een structuur die niet alleen bepaald werd door (dwars)straten en grachten, maar ook door de fijnmazige vertakking van stegen en gangen. Juist hier zal die geschiedenis door de ontwikkeling van het hotel inzichtelijk gemaakt worden.**Archeologie**
Volgens de provinciale informatiekaart landschap en cultuurhistorie bevat het projectgebied geen archeologische verwachtingen. Aangezien het project niet dieper gaat dan de huidige funderingen is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

5.4 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Alleen projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 en NO2. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, waaronder kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitingswegen.

De beoogde ontwikkeling betreft de herinrichting en deels de sloop en nieuwbouw van een gebouwencomplex met onder andere een hotelfunctie. De toevoeging van het bebouwingsoppervlak van het nieuwe gebouw is slechts marginaal. Deze ontwikkeling valt binnen de hierboven gestelde 3%-grens waardoor deze onder de regeling NIBM valt. Het plan hoeft derhalve niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'Groene Boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving is sprake van functiemenging zodat sprake is van een gemengd gebied. Voor een hotel geldt een richtlijnafstand van 10 meter, dit staat gelijk aan categorie 1.

Van het hotel en de publieksfuncties op de begane grond wordt geen onaanvaardbare milieuhinder verwacht. De betrokken locatie is in milieutechnische zin aan te merken als een gemengd gebied. Bedrijven tot en met milieuhindercategorie 2, zoals die wordt gehanteerd in de bij de planregels van het geldende bestemmingsplan behorende Staat van Inrichtingen, zijn ter plekke toegestaan. Deze Staat van

Inrichtingen wijkt af van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. Aan de hand van verschillende factoren: omvang, geluid, geuruitstoot, verkeersaantrekkende werking, enz. is berekend wat de potentiële milieuhinder van de verschillende bedrijfssoorten is. Aan de hand van deze lijst kan worden bepaald welke bedrijven kunnen worden toegelaten. In het bouwplan zijn geen functies opgenomen die niet zouden (kunnen) voldoen aan de normen van de Staat van Inrichtingen uit dat geldende bestemmingsplan.
De toegelaten milieuhindercategorie is een categorie die in de hele binnenstad van Amsterdam wordt gehanteerd en die passend is voor een woonomgeving. Hotels komen in de Staat van Inrichtingen niet voor als bedrijvensoort, horeca evenmin. Dit neemt vanzelfsprekend niet weg, dat het initiatief is getoetst op de effecten voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

De afstand van (de nieuwbouw) van het hotel tot de aanwezige woonbebouwing is op enkele plaatsen niet groot, maar voor een binnenstedelijke situatie als de onderhavige zeker aanvaardbaar.
De geprojecteerde hotelkamers bevinden zich op de verdiepingen van de gebouwen langs de Geldersekade, in het pakhuis aan de Geldersekade en in de monumenten aan de Elleboogsteeg. Daar waar de hotelkamers dichter dan vijf meter van belendingen liggen (ter hoogte van de steeg tussen de Gelderse kade 34 en 36-38 bevinden zich geen ramen) is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy.
Aan de Elleboogsteeg vindt buiten het gebouw tussen Geldersekade 28 en Elleboogsteeg 22 geen volumevergrotingen plaats. Aan deze steeg kan geen sprake zijn van een afname van de licht en lucht toetreding. Langs de Geldersekade en aan de Geldersekade met de hoek van de Elleboogsteeg vindt uitbreiding van het bouwvolume plaats. Deze uitbreidingen liggen aan de noordzijde van de belendingen. Deze uitbreidingen hebben geen gevolgen voor de lichttoetreding van de belendingen.

Van het hotel wordt evenmin onaanvaardbare geluidsoverlast verwacht. Enerzijds niet gelet op de categorie hotelgasten waarvoor het hotel is bedoeld en gezien het belang van het hotel bij het garanderen van een zekere rust in het hotel, anderzijds niet omdat de hotelgasten niet met touringcars worden aangevoerd, maar met het openbaar vervoer zullen aankomen of per taxi.
De overlast die omwonenden in toenemende mate in steden ondervinden van toeristen en bezoekers met rolkoffers is niet te voorkomen. Die vorm van overlast kan in een levendige binnenstad geen reden zijn om niet mee te werken aan de realisering van (nieuwe)hotels. Ook exploitanten van B&B en gebruikers van Airbnb ontvangen toeristen/bezoekers met rolkoffers. Wat de mogelijke hinder van de bevoorrading en het komen en gaan van hotelgasten betreft wordt verwezen naar de paragraaf over het verkeer.

De vestiging van ateliers in de begane grond van het gebouwencomplex zou hinder kunnen opleveren voor de omgeving. Afhankelijk van wat in de ateliers wordt geproduceerd gelden de eisen van de Staat van Inrichtingen. Ook voor de ateliers geldt dat de toegestane milieuhindercategorie 2 niet mag worden overschreden. Deze milieuhindercategorie staat borg voor aanvaardbare hinder in een woonomgeving, zo er al sprake zou zijn van milieuhinder.
Het milieuaspect externe veiligheid is vanzelfsprekend al meegenomen bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan. De locatie van het bouwvoornemen ligt niet binnen de 200 meter risicozone door het spoortransport van gevaarlijke stoffen ter hoogte van station Amsterdam Centraal. Er is geen sprake van een contour 10-6 voor de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het bouwvoornemen. Ook het groepsrisico is berekend in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan. En ook het groepsrisico vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwvoornemen nu de locatie niet is gelegen binnen de risicozone van 200 meter. Tot slot is in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan al geconstateerd dat het bestemmingsplan noch de locatie van het initiatief voor het hotel met annexen binnen een risicozone van de overige modaliteiten ligt of binnen de zone van een Bevibedrijf of andere inrichting.

Een hotelfunctie met bijbehorende voorzieningen wordt aanvaardbaar geacht binnen een gemengd gebied en kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen beperkingen oplevert.

5.6 Geurhinder

In het kader van geurhinder zijn op de vestiging van Hotel Geldersekade, in het kader van de Wabo, twee toetsingskaders aan de orde.

1. Vanuit het bestemmingsplan vindt een eerste toetsing plaats op basis van 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Een standaard hotel met keuken, restaurant, snackbar of viskraam heeft een standaard richtafstand van 10 meter voor geur. In een gemengd gebied, een gebied met een matige tot sterke functiemenging en daardoor al een hogere achtergrondbelasting, geldt een standaard richtafstand van 0 meter.
2. Vanuit het Activiteitenbesluit worden ook specifieke regels gesteld aan de geuremissie vanuit horeca. Artikel 3.140, lid 1, stelt dat een inrichting voor het vervaardigen of bewerken van voedingsmiddelen uitsluitend wordt opgericht wanneer nieuwe geurhinder ter plaatse van geurgevoelige objecten wordt voorkomen.
   Artikel 3.103 van de Activiteitenregeling geeft hierop een nadere toelichting. Hierin wordt gesteld dat aan bovengenoemde eis wordt voldaan wanneer de dampen die vrijkomen bij het bereiden van voedingsmiddelen worden afgezogen en door een verwisselbaar of reinigbaar vetvangend filter worden geleid, voordat de dampen in de buitenlucht worden gebracht. Bovendien moet de emissie:
   a. ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing worden afgevoerd of;
   b. geleid worden door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

   Wanneer gekozen wordt voor de onder a benoemde afvoer, moet een schoorsteenhoogte van 23 meter boven maaiveld worden gerealiseerd, uitgaande van het eigen gebouw aan de Geldersekade 20-24. Door deze schoorsteenhoogte wordt een goede verspreiding van de geur gewaarborgd. Mocht toepassing van deze schoorsteenhoogte niet haalbaar of ongewenst zijn, kan worden gekozen voor een ontgeuringsinstallatie. Van belang is dat de geurstoffen daadwerkelijk worden verwijderd en niet worden gemaskeerd met andere stoffen. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik van een absorptiefilter, biologisch filter of naverbrander waarmee 80 tot 95% van de geur wordt verwijderd. Dit rendement kan bij een thermische naverbrander zelfs oplopen tot 99,9%, waarbij overigens wel rekening gehouden moet worden met een forse energieverbruik. In de regeling wordt verder niet gespecificeerd wat voor rendement voor een ontgeuringsinstallatie is benodigd, wel dat deze (aantoonbaar) correct gedimensioneerd en onderhouden moet worden.

De eisen die uit het oogpunt van milieu worden voorgeschreven in de Activiteitenbesluit zijn heel concreet. Hierin wordt in algemene zin voorgeschreven dat geurhinder moet worden voorkomen. Daarnaast worden ook hele concrete en handhaafbare maatregelen voorgeschreven, waarmee die geurhinder wordt voorkomen. Deze maatregelen worden algemeen toegepast in de horecabranche en zijn derhalve ook toepasbaar in onderhavige situatie. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het ontstaan van onaanvaardbare geurhinder, in het ruimtelijke kader, kan worden uitgesloten en verdere besluitvorming niet belemmert.

5.7 Water

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat voor ieder ruimtelijk plan moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding, de Watertoets. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden.

In onderstaande paragrafen worden de waterhuishoudkundige aspecten in het kader van de beoogde herontwikkeling van de Geldersekade 20-34 en achtergelegen panden behandeld.

Beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 sloten Rijk , Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Dit akkoord is te beschouwen als het bestuurlijke antwoord op het rapport WB21. In het akkoord zijn maatregelen afgesproken met als doel het watersysteem in 2015 'op orde' te hebben. In het bestuursakkoord zijn taakstellende afspraken opgenomen over veiligheid en wateroverlast. Ook is een impuls gegeven aan het gebruik van de watertoets. De watertoets zorgt voor een vroegtijdige afstemming tussen ruimtelijke plannen en de waterhuishouding.

In 2011 is een nieuw akkoord afgesloten door de koepels. De essentie van dit nieuwe akkoord is een doelmatig beheer en meer samenwerking tussen beheerders in de waterketen en kostenbesparingen door grotere efficiëntie en effectiviteit.

In onderhavig bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin is beschreven wat de gevolgen voor de waterhuishouding zijn en hoe water is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de eisen het NBW uit 2003.

Kaderrichtlijn Water

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit èn ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

De provincie Noord-Holland heeft haar waterbeleid samengevat in het Waterplan 2010-2015. In dit plan worden vier uitgangspunten gehanteerd:

a. Klimaatbestendig waterbeheer.
b. Water medesturend in de ruimte.
c. Centraal wat moet, decentraal wat kan.
d. Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering.

Voor het plangebied betekent dit met name dat rekening moet worden gehouden met extremere klimaatscenario's en dat om verdroging tegen te gaan zoveel mogelijk water in de bodem moet worden teruggebracht. Tegelijkertijd moet rekening worden gehouden met intensievere neerslaggebeurtenissen om overlast in extreme situaties te voorkomen.

Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het Algemeen Bestuur keurde het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 op 17 juni 2010 goed. Dit is het eerste waterbeheerplan van het waterschap in de nieuwe zesjarige waterplancyclus van Rijk, provincie en waterschap. Het waterbeheerplan heeft als titel: 'Werken aan water, in en met de omgeving'.

Het waterbeheerplan gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon

water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Voor elk van deze thema's is aangegeven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld. Voor het plangebied zijn geen specifieke actiepunten opgenomen.

Waterhuishoudkundige aspecten

Afwatering van verhard oppervlak

Het projectgebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard. Door de onderhavige ontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie slechts marginaal toe. De afvoer van hemelwater in de huidige situatie is naar verwachting aangesloten op het gemengde rioolstelsel. De herinrichting van de panden (intern) leidt niet tot een toename van het verharde oppervlak. Wel wordt in de nieuwe situatie voorzien in zogenoemde 'groene daken'.

Gelet op de aanwezigheid van oppervlaktewater ten oosten van het projectgebied is het mogelijk dat het hemelwater rechtstreeks (onvertraagd) wordt afgevoerd op het oppervlaktewater. Voor het gebied zijn door Waternet geen opgaven of aandachtspunten voorzien ten aanzien van de hemelwaterafvoer.

Het gebouw wordt zo duurzaam mogelijk uitgewerkt. Een groen dak is bedekt met een laag sedum dat (een gedeelte van) het hemelwater vasthoudt. Bijkomend positief neveneffect is dat door de verdamping hittestress in de zomermaanden wordt tegengegaan. Indien hemelwater van verhard (dak)oppervlak wel afgevoerd moet worden, dan zal dit gescheiden worden aangeboden op de riolering. Op deze wijze kan eenvoudig worden aangesloten bij een toekomstig afkoppelplan.

Bij de bouw van het pand zal rekening worden gehouden met het Bouwstoffenbesluit om afspoeling van verontreinigingen te voorkomen.

Waterkering

De huidige Zeedijk heeft de functie van primaire waterkering, voorheen de hoogwaterkering. De waterkerende functie mag niet teniet worden gedaan. In artikel 29 van de provinciale verordening staat dat de waterbeheerder een oordeel moet geven over ontwikkelingen in de buurt van deze waterkering. Vanzelfsprekend is bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan de watertoets uitgevoerd. Die heeft geresulteerd in het opnemen van de dubbelbestemming waterstaat-waterkering. De Zeedijk en de Kolksluis in de Oudezijds Kolk zijn verholen primaire waterkeringen. Deze waterkeringen zijn opgenomen in de planregels met de dubbelbestemming waterstaat-waterkering. Bij de bestemmingsregeling is opgenomen dat de waterkerende functie niet mag worden verhinderd of tenietgedaan. Het bouwvoornemen heeft geen invloed op de waterkering. Nu het bouwplan niet voorziet in ondergrondse bebouwing is het uitdrukkelijk voorleggen van het bouwplan aan Waternet, namens het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht de beheerder van het water in de Amsterdamse binnenstad, niet nodig.

Grondwater

In de huidige situatie is het projectgebied grotendeels bebouwd en volledig verhard. Voor zover bekend wordt geen grondwateroverlast ervaren.

Riolering

Het pand is in de bestaande situatie aangesloten op het gemengde stelsel van Amsterdam. Voor het nieuwe pand zal het hemelwater gescheiden worden aangeboden op het gemengde rioolstelsel. Bij een toekomstig afkoppelplan kan de ontwikkeling daardoor eenvoudig aansluiten op een gescheiden stelsel. Het nieuwe pand heeft een toename van de vuilwaterstroom tot gevolg, door het toevoegen van de verblijfsfunctie. Dit leidt niet tot gevolgen voor de afwatering, omdat de riolering over voldoende capaciteit beschikt.

Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De ontwikkeling houdt rekening met de waterhuishoudkundige aspecten.

5.8 Natuur

Gebiedsbescherming
Er zijn geen effecten op beschermde gebieden als gevolg van de beoogde herontwikkeling van het projectgebied. Het terrein maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Het projectgebied ligt evenmin in de nabijheid van een Natura 2000-gebied of een Beschermd Natuurmonument.

Soortenbescherming
Doelstelling van de Flora- en faunawet is bescherming en behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten. Onder de werking van de Flora- en faunawet vallen circa 1.000 dier- en plantsoorten. Conform deze wet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Door, voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkeling, stil te staan bij aanwezige natuurwaarden, kan onnodige schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt. Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk.
Onderzoek
De Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam heeft op de planlocatie een Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd als bijlage 5.
Hierbij is gekeken naar de te verwachten beschermde soorten zoals verblijfplaatsen van vleermuizen, vogels en groeilocaties van beschermde plantensoorten. Het inventariseren van vleermuizen met betrekking tot bebouwing is te verdelen in het inventariseren
van winterverblijven, zomer- en kraamverblijven, paarverblijven en zwermplaatsen van vleermuizen. Deze inventarisaties zijn uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol van 2012 . Tijdens de inventarisaties zijn in het plangebied zelf en in de nabije omgeving hiervan enkel een klein aantal foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. De geplande werkzaamheden zijn niet van invloed op het foerageergebied van de vleermuizen.
Tijdens de vleermuisinventarisaties zijn geen broedvogels zoals gierzwaluwen, huismussen of andere dakbroeders in en op het pand waargenomen waarvan het nest het gehele jaar rond is beschermd. Tevens zijn er geen groeilocaties van beschermde muurplanten waargenomen.

Conclusie
In het pand zijn geen verblijfplaatsen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten zoals vleermuizen en nesten van broedvogels waargenomen. Tevens zijn er geen groeilocaties van beschermde muurplanten gevonden. In het plangebied zelf en in de nabije omgeving zijn wel foeragerende vleermuizen waargenomen maar de geplande werkzaamheden zijn niet van invloed op het gebruikte foerageergebied. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is daarom niet nodig.

5.9 Duurzaam bouwen

Het gebouw wordt zo duurzaam mogelijk uitgewerkt. Het groene dak is bedekt met een laag sedum dat (een gedeelte van) het hemelwater vasthoudt. Bijkomend positief neveneffect is dat door de verdamping hittestress in de zomermaanden wordt tegengegaan. In het nieuwe gebouw worden

duurzame energievoorzieningen voorzien, zoals gevelisolatie, LED-verlichting, een warmtepomp en specifieke regeltechniek.

5.10 Geluid

De herontwikkeling van de panden aan de Geldersekade en de Elleboogsteeg hebben betrekking op de toevoeging van een hotelfunctie. Volgens de Wet geluidhinder is deze functie niet geluidgevoelig. Toetsing van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai hoeft derhalve niet plaats te vinden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er voor gekozen om een specifiek geluidonderzoek op te starten naar de geluidsbronnen van het hotel. Doel is om de geluidbelasting vanuit het hotel op omliggende woningen te bepalen. De resultaten van dit onderzoek worden ingevoegd.

Geluid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, over transportroutes en/of ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's voor mensen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

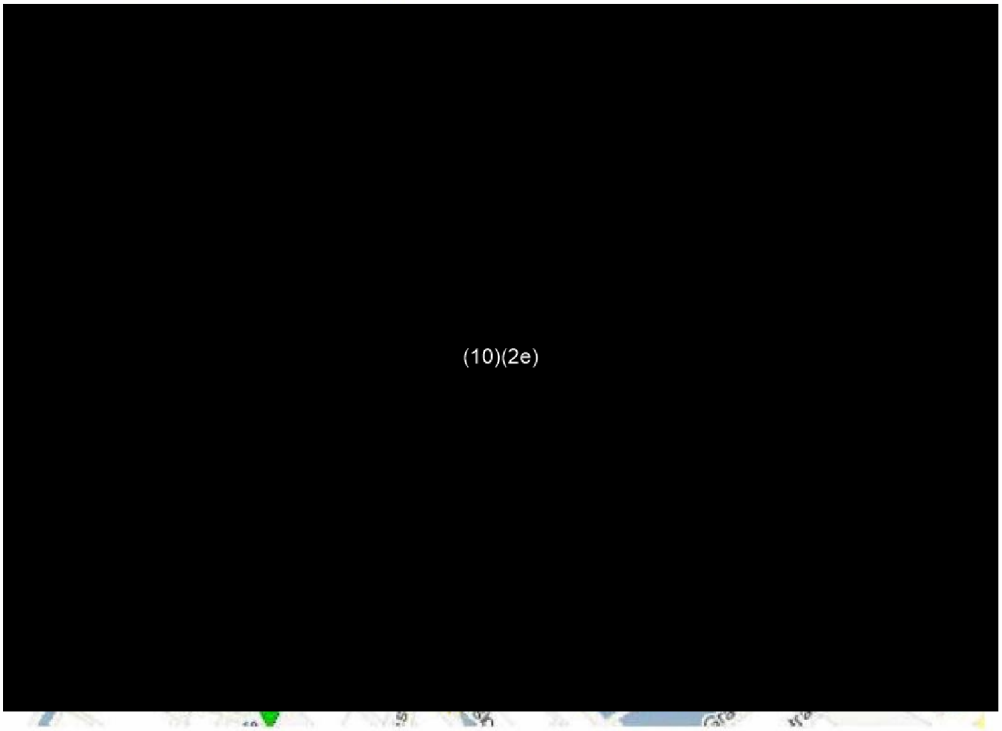
Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (2011).

Belangrijke begrippen zijn plaatsgebonden risico en groepsrisico:

a. Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
b. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten noorden loopt de spoorlijn Amsterdam Centraal - Amsterdam Muiderpoort. Deze spoorlijn is op een afstand van ruimt 250 m gelegen. Over dit trajecten vindt transport plaats van : brandbare gassen (categorie A), toxische gassen (categorie B2), brandbare vloeistoffen (categorie C3) en (zeer) toxische vloeistoffen (categorie D3 en D4) plaats. Het traject kent geen plasbrand aandachtgebied. De Circulaire Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vermeldt dat er in principe geen beperkingen gesteld hoeven te worden aan het ruimtegebruik in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. De planlocatie ligt binnen het invloedgebied van brandbare gassen en toxische vloeistoffen en gassen. Er is geen sprake van een belemmering vanwege het plaatsgebonden risico. Het toxisch scenario is maatgevend. Indien het gebouw een hoge isolatiewaarde krijgt en als daarbij met een eenvoudige handeling de mechanische ventilatie afgeschakeld kan worden dan is het mogelijk goede bescherming te bieden tegen een calamiteit met toxische stoffen (zelfredzaamheidcriterium: schuilen).

Deels onder het projectgebied door loopt de metrolijn van Amsterdam. Dit geeft een risico op een ongeval in een tunnel. Tunnelveiligheid maakt geen onderdeel uit van de beoordeling van externe veiligheid bij een ruimtelijk besluit.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart, projectgebied is met blauw aangegeven

5.12 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig waarmee rekening gehouden moet worden.

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. 1994 is in de bijlagen een lijst opgenomen van activiteiten die m.e.r.-plichtig dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In deze lijst wordt onderscheid gemaakt tussen diverse soorten activiteiten. In categorie D10 worden recreatieve en toeristische activiteiten benoemd. Daaronder behoren ook hotelcomplexen. De categorie heeft echter expliciet betrekking op deze activiteiten buiten het stedelijke gebied. Daarmee is deze categorie hier niet van toepassing.
In categorie D 11.2 worden stedelijke ontwikkelingen genoemd als activiteiten die potentieel milieugevolgen kunnen hebben. In zowel de kolom "gevallen" als in de toelichting op het Besluit m.e.r. worden recreatieve activiteiten in het stedelijke gebied niet expliciet als bedoelde activiteiten beschreven. De toelichting van het Besluit m.e.r. 1994 (wijzigingsbesluit 2011) is overigens beschreven dat bij de milieugevolgen rekening gehouden moet worden met de milieugevolgen per saldo. Dit betekent dat de gevolgen bij vervanging van functies geheel anders kan liggen dan bij het nieuw toevoegen van functies. Bovendien wordt in de toelichting aangegeven dat onder stedelijk ontwikkelingsproject wordt verstaan: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan." In dit geval gaat het om het hergebruik van bestaande panden in plaats van de bouw van voorzieningen. In het kader van de zorgvuldigheid wordt in deze toelichting wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling weergegeven.

In het Besluit m.e.r. 1994 is voor activiteiten opgenomen in de D-lijst van de bijlagen (waaronder dus categorie D 11.2) de verplichting opgenomen dat bij een omvang van de activiteiten boven de genoemde drempelwaarden een afweging gemaakt moet worden door het bevoegde gezag of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. De genoemde activiteiten voldoen niet aan de genoemde

drempelwaarden[1]. Aangezien de drempelwaarden niet als harde grenzen geïnterpreteerd mogen worden, wordt in deze toelichting de afweging gemaakt of alsnog een m.e.r.-procedure moet plaatsvinden. Deze afweging is vormvrij nu geen sprake is van overschrijding van de genoemde drempelwaarden.

In een m.e.r.-beoordeling moet worden afgewogen of sprake is van potentieel significante effecten op het milieu als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Daarbij zijn de kenmerken van het voornemen, de plaats van het voornemen en de potentiële milieugevolgen ervan van belang.

Kenmerken van het voornemen
Het voornemen bestaat uit de herontwikkeling van een aantal panden aan de Gelderse Kade, de Elleboogsteeg en de Zeedijk. Deze panden worden in gebruik genomen als hotel, waarbij in de plint van de Gelderse Kade de structuur van de pande[redacted]rdt teruggebracht en diverse openbare functies in de plint worden teruggebracht. Het pand Zeedij[redacted](10)(2e)wordt grotendeels in stand gehouden. De bouwkundige en monumentale aspecten van dit pand worden in de omgevingsvergunning en monumentencommissie nader beoordeeld en van voorwaarden voorzien. Ditzelfde geldt voor de gemeentelijke monumenten die betrokken zijn bij dit voornemen.

Plaats van het voornemen
De Gelderse Kade ligt in de historische kern van Amsterdam. De panden liggen in het beschermde stadsgezicht van Amsterdam en in de bufferzone van het UNESCO Werelderfgoed dat de 17^{e}-eeuwse grachtengordel van Amsterdam omvat. De panden en structuren in dit gebied blijven grotendeels in tact, waarbij tevens de Elleboogsteeg weer toegankelijk wordt gemaakt. De kleinschalige stedelijke infrastructuur die bij de historische kern behoort wordt hiermee weer versterkt. Bovendien wordt door het voornemen een aantal meer kleinschalige functies in de plint van de Gelderse Kade teruggebracht. Het initiatief geeft een impuls aan het gebied. In het gebied is geen sprake van andere beschermde gebieden, zoals Natura 200-gebieden of Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS).

Kenmerken van de potentiële milieugevolgen
In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de diverse milieuthema's behandeld. Hieruit – en uit de daarbij behorende bijlagen – kan geconcludeerd worden dat de potentiële milieugevolgen van het voornemen niet zodanig zijn dat zij aanleiding geven een m.e.r.-procedure te doorlopen.

[1] Dit naast de twijfel of de genoemde activiteiten worden bedoeld in het kader van stedelijke ontwikkeling.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht verklaart voor het vaststellen van een afwijkingsbesluit middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wabo artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Er dient derhalve onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan.

De beoogde ontwikkeling is een particulier initiatief, waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. Omdat de kosten van het project, zoals de sloop- en bouwkosten, worden gedragen door de initiatiefnemer draagt de gemeente in dit opzicht geen risico. Teneinde de mogelijke planschade ook voor rekening van de initiatiefnemer te laten komen, is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een (planschade)overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bewonersavond georganiseerd. Het verslag hiervan is opgenomen in bijlage 4. De bewoners staan positief tegenover de plannen, wel zijn enkele vragen gesteld over bijvoorbeeld het verkeer, de openstelling van de Elleboogsteeg en de procedure. Het verslag van de bewonersavond is als bijlage toegevoegd.

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Vervolgens wordt het definitieve besluit genomen tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Ook deze wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Bijlage 1 - Presentatieboek Revitalisering Geldersekade-Elleboogsteeg

Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 - Verkeersaspecten

Bijlage 4 - Verslag informatieavond 26 januari 2012

Bijlage 5 - Natuurwaardenonderzoek