Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.23.007962.001-014

Advies van de bezwaarschriftencommissie naar aanleiding van 13 bezwaarschriften die zijn ingediend tegen het besluit van 17 maart 2023. Met dat besluit is aan Beleggingsmaatschappij Amsterdam Noord B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een gebouw (hotel) op de locatie Klaprozenweg 59.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren om:

- Het bezwaarschrift van de heer O. Vos (014) niet-ontvankelijk te verklaren wegens te late indiening;
- de bezwaarschriften van de heer S. Dijkstra (001), mevrouw A. Vollenweider (007), de heer J. Klazinga (008), mevrouw A. Ten Siethoff (011), de heer J. Odé (012) en de heer F. Alsema (013) niet-ontvankelijk te verklaren, omdat zij geen belanghebbende zijn gelet op het afstand- en zicht criterium;
- de bezwaarschriften van de heer M. Nicholson (002), de heer D. De Weert (003), mevrouw J. Uil (004), mevrouw N. Van Loon (006), mevrouw J. De Weert (009) en mevrouw L. Goebertus (010) ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 17 maart 2023 in stand te laten onder aanvulling van de motivering betreffende de parkeernorm en met inachtneming van de overwegingen in dit advies.

Dat betekent, dat de omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw (hotel) op de locatie Klaprozenweg 59 in stand kan blijven onder aanvulling van de motivering betreffende de parkeernorm en met inachtneming van de overwegingen in dit advies.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Inleiding

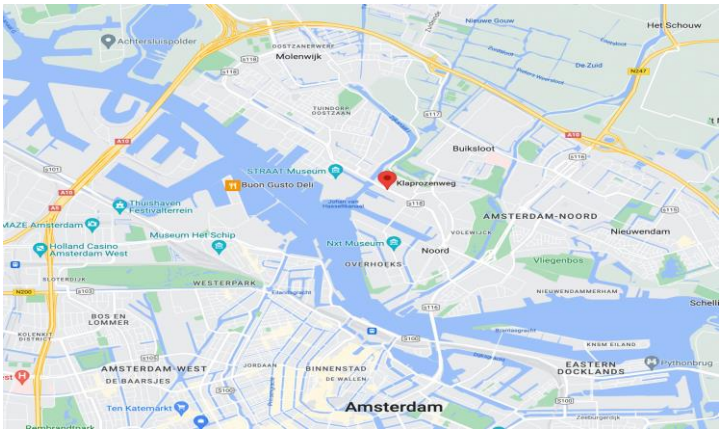
Op 19 januari 2021 is er een vergunning voor een hotel met 170 kamers op Klaprozenweg 59 verleend. Deze vergunning is niet ten uitvoer gelegd.

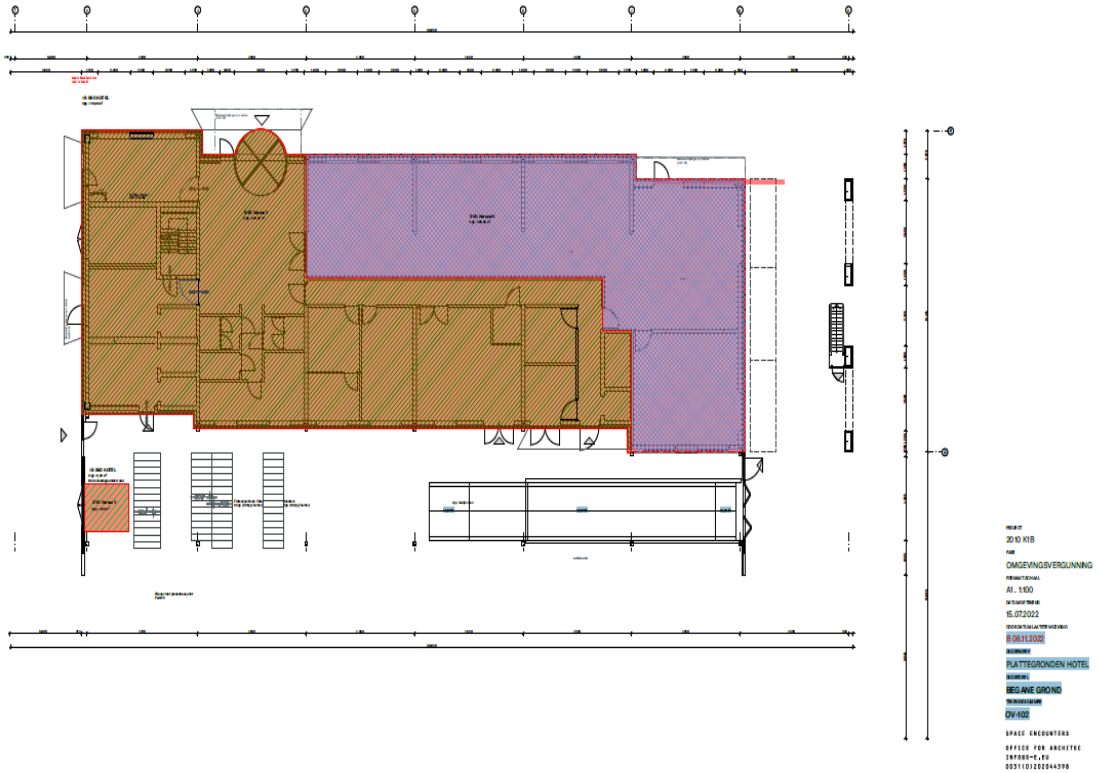
Op 22 juli 2022 diende Beleggingsmaatschappij Amsterdam Noord N.V. (hierna: vergunninghouder) opnieuw een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw (hotel), nu met 196 kamers.
Bij besluit van 17 maart 2023 (kenmerk Z2022-N002096) verleende het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) de omgevingsvergunning (hierna: vergunning).
Tegen het besluit zijn 13 bezwaarschriften ingediend. De bezwaarmakers zijn bewoners van de zelfbouwkavels aan de Klaprozenweg en omstreken. Onderstaand een overzicht van de bezwaarmakers met de volgnummers, namen, adressen, datum van het bezwaarschrift en de afstand tussen hun woning en het hotel.

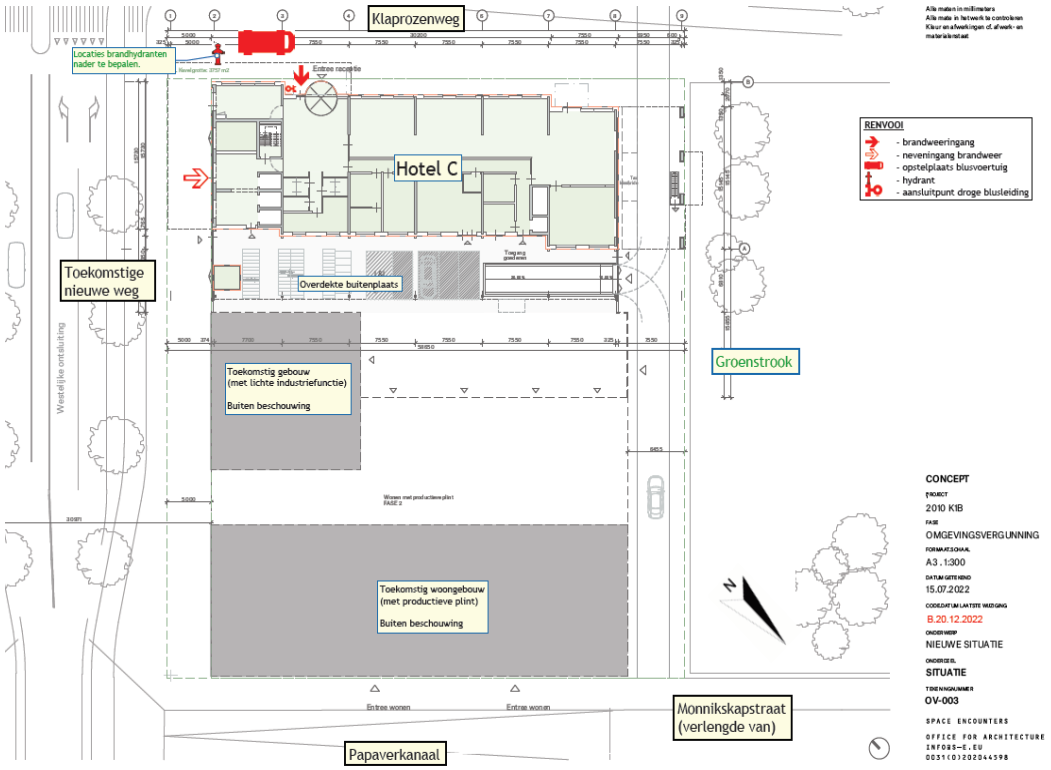
Volg nr.	Naam	Adres	Datum bezwaar	afstand
001	De heer S. Dijkstra	Klaprozenweg 49-A	Bezwaar * 17-04	175 m
002	De heer M. Nicholson	Klaprozenweg 51 G1	Bezwaar * 18-04	75 m
003/005	De heer D. De Weert	Klaprozenweg 51 G2	Bezwaar * 17-04	75 m
004	Mevrouw J. Uijl	Klaprozenweg 51 G2	Bezwaar * 17-04	75 m
006	Mevrouw N. Van Loon	Klaprozenweg 51 E	Bezwaar ** 19-04	90 m
007	Mevrouw A. Vollenweider	Maagdenpalmstraat 5	Bezwaar * 28-04	120 m
008	De heer J. Klazinga	Monnikskapstraat 70	Bezwaar ** 28-04	110 m
009	Mevrouw J. De Weert	Klaprozenweg 51 G2	Bezwaar * 28-04	75 m
010	Mevrouw L. Goebertus	Monnikskapstraat 74	Bezwaar ** 28-04	100 m
011	Mevrouw A.Ten Siethoff	Klaprozenweg 49 B1	Bezwaar **28-04	170 m
012	De heer J. Odé	Klaprozenweg 49 B1	Bezwaar ** 28-04	170 m
013	De heer F. Alsema	Monnikskapstraat 24 A	Bezwaar * 28-04	275 m
014	De heer O. Vos	Klaprozenweg 51 D	Bezwaar ** 29-04	95 m

*identieke bezwaren
**aparte bezwaren

Bouwplan






Klaprozenweg
Locaties brandhydranten nader te bepalen.
Hotel C
Overdekte buitenplaats
Toekomstige nieuwe weg
Toekomstig gebouw (met lichte industriefunctie)
Buiten beschouwing
Toekomstig woongebouw (met productieve plint)
Buiten beschouwing
Groenstrook
Monnikskapstraat (verlengde van)
Papaverkanaal
RENVOOI
- brandweeringang
- neveningang brandweer
- opstelplaats blusvoertuig
- hydrant
- aansluitpunt droge blusleiding
CONCEPT
2010 K1B
OMGEVINGSVERGUNNING
A3 . 1:300
15.07.2022
B.20.12.2022
NIEUWE SITUATIE
SITUATIE
OV-003
SPACE ENCOUNTERS



3. Ontvankelijkheid

Alvorens wij inhoudelijk op de bezwaarschriften kunnen in gaan, dienen wij de ontvankelijkheid van de bezwaarschriften te beoordelen en of de bezwaarmakers belanghebbende zijn.

a. *Ontvankelijkheid*.
Het besluit is op 17 maart 2023 verzonden. De bezwaartermijn verstreek op 28 april 2023.
Het bezwaarschrift van de heer O. Vos (014) is op 29 april 2023 ingediend. Dat is buiten de bezwaartermijn. Als reden hiervoor geeft bezwaarmaker aan "slechte internetverbinding in het buitenland". Op grond van jurisprudentie is dit geen reden om de termijnoverschrijding verschoonbaar te achten.
Wij achten de heer O. Vos (014) daarom *niet-ontvankelijk* en kunnen zijn bezwaargronden niet inhoudelijk behandelen.

b. *Belanghebbende.*
Op grond van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna : Awb) is een belanghebbende "degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken".
In vaste jurisprudentie [1] is het uitgangspunt dat iemand die rechtstreeks feitelijke gevolgen onder vindt van een activiteit belanghebbende is, tenzij "gevolgen van enige betekenis" ontbreken. De gevolgen van enige betekenis ontbreken, indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van betrokkene dermate gering zijn, dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt.

[1] Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 23 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2271

Daarbij wordt acht geslagen op de factoren afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieu gevolgen (o.a. geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit die het besluit toestaat, waarbij die factoren zo nodig in onderlinge samenhang worden bezien. Ook aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn. Een afstand tot 100 meter en of zicht wordt als criterium gebruikt.

De bezwaarmakers, die op een afstand van meer dan 100 meter wonen en geen zicht dan wel zeer beperkt zicht hebben op het bouwplan, achten wij geen belanghebbende bij het besluit. Zij wonen op een te grote afstand om gevolgen van enige betekenis te ondervinden van het bouwplan. Zij worden niet rechtstreeks in hun belangen geraakt en zijn daarom *niet-ontvankelijk* in hun bezwaar. Het gaat om:

- de heer S. Dijkstra (001);
- mevrouw A. Vollenweider (007);
- de heer J. Klazinga (008);
- mevrouw A. Ten Siethoff (011);
- de heer J. Odé (012);
- de heer F. Alsema (013).

De bezwaarmakers:

- de heer M. Nicholson (002);
- de heer D. De Weert (003);
- mevrouw J. Uil (004);
- mevrouw N. Van Loon (006);
- mevrouw J. De Weert (009);
- mevrouw L. Goebertus (010),

wonen binnen een straal van 100 meter van het bouwplan en zijn daarom *ontvankelijk* in hun bezwaar. De bezwaarschriften voldoen ook aan de overige eisen van de Awb. Wij kunnen de bezwaargronden daarom inhoudelijk behandelen.

4. Bezwaren

De bezwaargronden van de ontvankelijke bezwaarmakers luiden - samengevat en gecategoriseerd - als volgt:

- *Aantal kamers*

Er wordt een vergunning voor een hotel met 196 kamers verleend, terwijl er al een vergunning is verleend voor een hotel met 170 kamers. De uitbreiding is in strijd met de hotelstop.

- *Bouwhoogte*

De hoogte van het hotel wordt 34,1 m. Dat is een overschrijding met 4,1 m. Dit valt niet onder het kruimelbeleid of de 10 % regeling. Door de hoogte en de geringe afstand tot de woningen wordt het woongenot en de privacy van de omwonenden aangetast.

- *Windhinderonderzoek*

Er ontbreekt een windhinderonderzoek. Het hotel ligt in een gebied waar een krachtige zuid westen wind waait. Het hotel staat in de breedte haaks op de achtertuinen, balkons en dak terrassen, dus kan er veel wind zijn.

- *Bezonningsstudie*

Er ontbreekt een bezonningsstudie. Omdat de woningen circulair zijn gebouwd zal, gelet op de hoogte van het hotel, dit leiden tot verminderde zon- en daglicht in de achtertuinen, balkons en op dakterrassen. De schaduwwerking kan invloed hebben op de zonnepanelen, wat tot een slechtere opbrengst kan leiden, waardoor verplichtingen niet kunnen worden nagekomen.

- *Brandtrap*

De brandtrap komt uit in het park. Verharding van dit enige stukje groen is onwenselijk. De openbare ruimte wordt geprivatiseerd voor een private onderneming.

- *Ramen*

Tijdens de informatieavond is door de vergunninghouder toegezegd, dat er geen ramen aan de oostzijde zouden komen vanwege zicht op de achtertuinen, balkons en dakterrassen. De ramen blijken er wel te komen. Dit leidt tot een inbreuk op de privacy van de omwonenden.

- *Parkeernormen*

In het rapport van Sweco, dat is overlegd door de vergunninghouder, wordt uitgegaan van 24 parkeerplaatsen in plaats van de CROW-norm van 86 parkeerplaatsen. Het rapport is gebaseerd op ervaringscijfers van het Double Tree Hilton hotel op de NDSM. Er ontbreekt een onderzoek naar de parkeerbehoefte van vergelijkbare viersterren hotels. Er wordt parkeeroverlast van de hotel- en restaurant gasten verwacht. De omwonenden moeten op hun erf parkeren. De schaarse parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn bestemd voor bezoekers van de omwonden. Dat geldt ook voor de parkeerhubs. Het hotel dient op eigen terrein 57/59 parkeerplaatsen te realiseren. Dat is weinig, gelet op het aantal kamers en het personeel. Het is onduidelijk waarom wordt afgeweken van het bestemmingsplan en de Nota parkeernormen Auto.

- *Kelder*

Voor de bouw van een kelder is bemaling nodig van de bouwput. Onduidelijk is hoe de meting gaat plaatsvinden, hoe Waternet en de omwonenden worden geïnformeerd bij fouten en wat het plan van aanpak is bij schade door giffen en met zware metalen verontreinigde grond. De toestemming voor het bouwen van een kelder is zonder voorwaarden gegeven.

5. Reactie vergunninghouder

Wij ontvingen op 22 juni 2023 een reactie van de vergunninghouder die - samengevat - als volgt luidt:

- *Bouwhoogte*

De privacy wordt door de extra bouwhoogte van 4,1 m niet aangetast. De extra bouwhoogte is miniem en bevindt zich aan de andere kant van het gebouw ten opzichte van de woningen. De installaties worden met schermen omringd om ze uit het zicht te houden. De schermen zijn stedenbouwkundig gewenst, gelet op de kruising van de ontsluitingsweg en het belang van de bewoners. De gemeente is bevoegd om af te wijken van de bouwhoogte en heeft dit onderbouwd.

- *Windhinderonderzoek*

Uit het windhinder rapport van DGMR Bouw van 8 november 2022 volgt, dat de extra dakrand van 90 cm geen effect heeft op de omgeving. De opbouw, niet groter dan 30 % van het dakoppervlak en niet hoger dan 5 m2, is geen aanleiding om aan te nemen dat windhinder zal toenemen.

- *Bezonningsstudie*

Uit de bezonningsstudie van DGMR Bouw blijkt dat er geen vermindering van zon- en daglicht op de woningen is. Het hotel komt noordwestelijk ten opzichte van de woningen. Dit is de meest gunstige ligging voor bezonning en schaduw. De verhoging is het verst verwijderd van de woningen. Aan de oostzijde, dichtst bij de woningen, valt er geen schaduw op de daken met zonnepanelen, zodat er geen verminderde opbrengst is.

- *Brandtrap*

De trap "overkraagt" buiten de erfgrens boven het park en komt er daardoor niet in uit. Van ongewenste verharding of verstening is geen sprake.

- *Ramen*

Stedenbouwkundig is alzijdigheid van het gebouw wenselijk en voorgeschreven door de super visor. De afstand tussen het hotel en de woningen bedraagt 30 meter. Dat is meer dan het wettelijk minimum van 2 meter tussen ramen en aangrenzende percelen. Er zijn geen toezeggingen gedaan over open geveldelen in dit gebouw.

- *Kelder*

Uit het rapport van Crux blijkt, dat met het behoud van opstallen en (hout-) opstanden op het eigen en aangrenzende percelen, de belangen van bewoners en de grondwaterstand in algemene zin worden geborgd door de geohydrologische beschouwing. Er is een uitgebreide analyse van de grondwaterstanden gemaakt waarin de verwachtingen en gedragingen van die standen en stromingen tot en met 2050 worden beschouwd. Het rapport is door de gemeente ter toetsing aan Waternet aangeboden conform het bestemmingsplan "Grondwater neutrale kelderbouw".
De maatregelen zorgen voor- en na de realisatie voor de juiste grondwaterbalans.

6. Horen

Op 3 juli 2023 vond er een digitale hoorzitting via MS teams plaats waaraan deelnamen:
- Bezwaarmakers: de heer D. De Weert (003), mevrouw N. Van Loon (006), de heer J. Klazinga (008), mevrouw L. Goebertus (010), mevrouw A. Ten Siethof (011), de heer J. Odé (012), de heer F. Alsema (013) en de heer O. Vos (014).
- De heer G. Van Den Berg, vergunninghouder
- De heer T. de Rode, aanvrager van de vergunning
- De heer C. Vis, medewerker afdeling Vergunning Toezicht Handhaving stadsdeel Noord (hierna: VTH).

In aanvulling op de bezwaarschriften voerden bezwaarmakers - samengevat - het volgende aan:

- Vergunninghouder nodigde bezwaarmakers uit voor een overleg op 29 juni 2023 om hun zorgen over het bouwplan informeel te bespreken. De zorgen bij bezwaarmakers zijn toegenomen zoals over de mobiliteit in het algemeen, de lage parkeernorm, overlast door logistieke vervoer en oversteekbaarheid. Omdat er geen onderzoek is gedaan naar de verkeersbewegingen, kan de vergunninghouder de zorgen niet wegnemen.
- Er zijn nieuwe tekeningen overlegd waarop de achterkant van het hotel er anders uitziet.
- Het is onduidelijk waar de aanvraag aan is getoetst. Nu bezwaarmakers circulair moesten bouwen volgens de erfpachtovereenkomst, zal het hotel ook circulair gebouwd moeten worden.
- Er worden teveel uitzonderingen gemaakt voor dit bouwplan zoals de bouwhoogte, het aantal kamers (50-170-196) en de brandtrap.
- Er zijn zorgen over hoe het park behouden blijft. Drie jaar geleden is bezwaarmakers toegezegd dat zij zouden worden meegenomen in de bestemming van het park. Op de nieuwe tekening staat nu een ventweg getekend, dat langs het park loopt waar expeditie komt.
- Er is geen reden om uitkraging van de brandtrap toe te staan.
- Er is geen reden om de installaties op deze hoogte met schermen te omringen.
- Er is vrees bij bezwaarmakers dat de hotelgasten de brandtrap als balkon zullen gebruiken, wat een schending van de privacy van bezwaarmakers zal zijn. Ook is er vrees dat onder de brandtrap gerookt zal worden. Bezwaarmakers willen dat niet, omdat hun kinderen in het park spelen. De vergunninghouder moet vastleggen dat dit niet gaat gebeuren.
- Bezwaarmakers zijn bewoners van de zelfbouwkavels. Zij moesten een parkeerplaats op hun erf maken. In de openbare ruimte zijn er 40 parkeerplaatsen tegen een dagtarief van € 9,- voor hun bezoekers. De vergelijking met Double Tree Hilton hotel bij NDSM is niet terecht, omdat daar meer parkeerplaatsen zijn. Ook is er een pont waardoor de bereikbaar beter is. Dit hotel wordt een viersterren hotel met ca. 40-50 man personeel. Daar is bij de berekening van het aantal parkeer-plaatsen geen rekening mee gehouden.
- Er is één grote boom in het park. Er is vrees bij bezwaarmakers dat die gekapt moet worden vanwege de brandtrap.
- Er moet in de erfpachtovereenkomst worden opgenomen dat het een viersterren hotel betreft, zodat de kwaliteit van het gebouw en de functie ervan de komende jaren gegarandeerd is.
- Er is een maximum van 40.000 m2 hotel voorziening in Buiksloterham voor 7 hotels. Het is onduidelijk hoe de berekening van het aantal kamers plaatsvindt.
- Er moet een verkeersstudie komen over de bewegingen zoals taxi's, logistiek en een parkeerstudie. Het Yotel hotel aan Distelweg bijvoorbeeld staat op een industrie terrein terwijl de straten in de buurt eromheen vol met auto's met buitenlandse kentekens staan.

De vertegenwoordiger van het college gaf - samengevat - de volgende toelichting op het besluit:

- Het gebouw is aan de westkant 4,1 meter hoger, omdat er een muur wordt gebouwd om de installaties, zodat die aan het zicht worden onttrokken. Het bestemmingsplan maakt dat stedenbouwkundig mogelijk.

- De aanvraag is getoetst aan het herzien bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van het hotel. Er zal rekening gehouden zijn met het HIB (Herinvesteringsbesluit Buiksloterham). De verlening van de vergunning is hiermee juridisch gedekt. De aanvraag wordt niet getoetst aan duurzaamheid, maar wel op technische aspecten zoals energie neutraal bouwen.
- In de erfpachtovereenkomst (privaatrechtelijk) staat dat er circulair gebouwd moet worden. Dit staat niet in het bestemmingsplan. De aanvraag is daarom niet daarop getoetst.
- Omdat er geen strijdigheid is met het parkeerbeleid, zoals in het bestemmingsplan opgenomen, is in de vergunning niet ingegaan op de lage parkeernorm.
- Van de eerste vergunning, het hotel met 170 kamers, is geen gebruik gemaakt. De vergunning is niet ingetrokken. De vergunninghouder zal worden gevraagd om de vergunning in te laten trekken.
- In het bestemmingsplan staat niet hoe het aantal kamers moet worden berekend.
- Er is onderzoek gedaan naar windhinder en bezonning. Er worden geen problemen verwacht.
- De brandtrap raakt het maaiveld niet. Het zweeft er ca. 2 meter over. Er is geen sprake van verharding.
- Er zijn geen woningen in de directe omgeving van het hotel. Die staan 30 meter verder. Het Burgerlijk Wetboek schrijft 2 meter van de erfafscheiding voor. Het aanwezig zijn van de ramen vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van de vergunning. Van privacy schending is geen sprake.
- Er is afgeweken van het bestemmingsplan betreffende de bouw van de kelder. Er wordt bij de verlening van de vergunning niet getoetst aan het aspect van de veiligheid, omdat dit pas bij de uitvoering een rol speelt. Eerst bij handhaving op de voorschriften van de vergunning is dit van belang. Het rapport van Crux is getoetst en goedgekeurd door Waternet. Er wordt geen grond weggeduwd. Er wordt zand afgegraven en afgevoerd. Het advies van Waternet zal naar de bezwaarschriftencommissie worden gestuurd.
- De parkeernorm wordt bepaald in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan verwijst naar de Nota parkeren Auto. Hierin staat In hoofdstuk 5.2. "Voorzieningen" dat er wordt gekeken naar de actuele kencijfers van het CROW. Er is een vergelijking gemaakt met soortgelijke hotels in Noord. Voorgeschreven wordt 0,15 - 0,25 per kamer. Hier is rekening gehouden met 0,24.
In de vergunning is er geen overweging opgenomen over de lage parkeernorm, omdat er geen strijd is met de parkeernorm zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Er is geen vrees voor parkeeroverlast of andere verkeersproblemen. Het rapport van Sweco is door de afdeling Verkeer en Openbare Ruimte getoetst. Het advies zal naar de bezwaarschriftencommissie worden gestuurd.
- Op de tekening staat een boom, maar die is ver van het bouwplan. Als die weg moet, zal er een kapvergunning aangevraagd moeten worden. Dat betreft een andere toetsing.

De vergunninghouder voerde - samengevat - het volgende aan:

- Tijdens het overleg met de bezwaarmakers heeft vergunninghouder geprobeerd om het misverstand weg te nemen dat er een ventweg komt. De 2de fase van het project is nog niet bekend. Als de kaders er zijn zal hij in overleg treden met de buurt in een klankbordgroep.

- De deur van de brandtrap wordt vergrendeld en gaat alleen bij calamiteit via de brandmeldingsinstallatie open. Er kan daarom niet op het balkon worden gestaan.
- Er zal een verzoek worden ingediend tot intrekking van de vergunning van 2021 zodra deze bezwaarprocedure is afgerond en de vergunning in stand blijft.

7. Schriftelijke ronde na de hoorzitting

De adviezen van de afdeling Verkeer en Openbare Ruimte en Waternet zijn naar bezwaarmakers gemaild voor een reactie. Zij gaven - samengevat - de volgende reactie:

- Er moet een nader onderzoek komen naar het parkeren, verkeersstromen en ontwerp van het hotel.
- Er is gebleken dat de vergunninghouder ook eigenaar is van het Double Tree Hilton hotel op NDSM. Het rapport van Sweco met de lage parkeernorm is gebaseerd op de gegevens van dit hotel. Door het verzwijgen van de relatie wordt getwijfeld aan de onafhankelijkheid van het rapport. Er wordt gevraagd om een berekening op grond van de CROW. Het Hilton hotel is kleiner, 88 kamers en heeft 41 parkeerplaatsen. Het is op loopafstand van een pont, vandaar de lage parkeernorm. Het Yotel hotel is meer voor jonge mensen en die hebben geen auto. De hotel gasten parkeren op straat. Het Hollyday Inn Hamerkwartier is in de buurt van een parkeerterrein waar tegen een gering bedrag geparkeerd kan worden.
- Er komt een restaurant aan de Monnikskapstraat. Dit zal ook druk leggen op het parkeren in de openbare ruimte.
- Er is bij de CROW norm van 86 parkeerplaatsen slechts rekening gehouden met de hotel-gasten en niet met de ca. 100 gasten van het restaurant.
- Er worden verkeersproblemen verwacht door de parkeerliften van de parkeerhubs.
- Er heeft een bijstelling naar beneden van de parkeerplaatsen plaatsgevonden.
- Er is zorg over de verkeersbewegingen, omdat de inrichting van de rest van de kavel nog niet bekend is.
- Er is een oplossing voor de overschrijding van de bouwhoogte: een verdieping minder maken en ook het probleem van de parkeernorm is dan opgelost.
- Er zal een kapvergunning aangevraagd moeten worden voor de boom, omdat die niet op de kavel van de vergunninghouder staat.
- Er wordt niet circulair gebouwd maar vanuit winstbejag.

In verband met hoor en wederhoor heeft vergunninghouder - samenvattend - de volgende reactie gegeven:

- Sweco is een onafhankelijk adviesbureau.
- Op 500 m loopafstand van het hotel aan de Distelweg is er een pont zodat de parkeer behoefte hier niet zo groot is. De vergelijking met Double Tree Hilton hotel geeft aan dat de parkeernorm daar hoog is. De vergelijking met de andere hotels is door de gemeente gemaakt.
- De parkeerplaatsen per kamer is gemaakt door rekening te houden met alle gebruikers dus inclusief personeel. Er wordt geen parkeervergunning aangevraagd voor personeel. De parkeerplaatsen volgens het ontwerp zijn vergund.

Uit het rapport van Sweco blijkt, wat ook wordt bevestigd door de afdeling Verkeer en Openbare Ruimte, dat het aantal parkeerplaatsen naar beneden bijgesteld kan worden.

8. Toetsingskader

Dit staat in de bijlage bij het advies.

9. Overwegingen

Wij beoordelen of het besluit op juiste gronden is genomen. Naar aanleiding van de stukken en wat op de hoorzitting is besproken overwegen wij als volgt.

Het besluit

Het bouwplan is beoordeeld aan de toetsingscriteria van artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en aan het Bouwbesluit 2012. In het besluit staat dat het aannemelijk is dat het project voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amsterdam 2013. Het bouwplan ligt in een gebied waar onder andere het bestemmingsplan Buiksloterham (hierna: bestemmingsplan) geldt. Het bouwplan past grotendeels in het bestemmingsplan. Op bepaalde punten is er wel strijd met het bestemmingsplan te weten de bouwhoogte, de situering, het algemeen gebruiksverbod, groen-voorzieningen en Verkeer-1. Van deze strijdigheden is afgeweken met toepassing van de kruimel gevallenregeling. Het toepassen van de kruimelgevallenregeling om af te wijken van het bestemmingsplan berust op een discretionaire bevoegdheid van het college waarbij het college een ruime mate van beleidsvrijheid heeft. Dit betekent, dat bij de voorbereiding van het besluit tot het al dan niet afwijken, een onderzoek dient te hebben plaatsgevonden waarbij de nodige kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen is vergaard en dat de voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Een besluit dient ook te berusten op een deugdelijke motivering. De beoordeling vindt dus plaats aan de hand van de goede ruimtelijke ordening, een deugdelijke motivering en een juiste belangenafweging.
Het bouwplan is ook in strijd met het verbod van bouwen van een kelder (bestemmingsplan Grondwater neutrale kelders).

Afwijken van het bestemmingsplan Buiksloterham en het bestemmingsplan Grondwater neutrale kelders

- *Bouwhoogte*

De overschrijding van de bouwhoogte met 4,1 m is het gevolg van het stedenbouwkundig wenselijke idee om de luchtbehandelingsinstallaties op het dak en de zonnepanelen aan het zicht te onttrekken door de gevel te verhogen. De overschrijding is vergelijkbaar met de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om af te wijken van de bouwhoogte met 5 meter ten behoeve van lift- en trappenhuizen.

Mede daarom is het niet aannemelijk dat als gevolg van de overschrijding windhinder- of bezonningseffecten zullen optreden. Als het bestemmingsplan een vergelijkbare afwijking mogelijk maakt, dan zijn de ruimtelijke gevolgen deels al afgewogen.
Wij vinden de overschrijding, gelet op de totale bouwhoogte, ruimtelijk gezien zeer bescheiden zodat de ruimtelijke gevolgen voor de omgeving beperkt zullen zijn. Voor deze afwijking geldt om die reden geen zware motiveringseis. De motivering van het college om af te wijken van de bouw hoogte achten wij van voldoende gewicht om de afwijking te rechtvaardigen. Daarnaast merken wij op dat de overschrijding aan de kant van het gebouw is waar zich geen woningen bevinden.

Bezwaarmakers betwisten de stedenbouwkundige onderbouwing.
Een stedenbouwkundig advies is een deskundigen oordeel waar het college op mag vertrouwen tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat dit niet aan het oordeel ten grondslag had mogen worden gelegd.
Bezwaarmakers betwisten dit advies maar hebben geen tegenadvies van een deskundige ingebracht.
Wij zien daarom geen reden om te twijfelen aan de stedenbouwkundige onderbouwing.

Als bezwaargrond is aangevoerd, dat door de overschrijding bezwaarmakers verminderde dag- en zonlicht zullen krijgen in tuin, op dakterrassen en balkons. Dit zou kunnen leiden tot een verminderde opbrengst van energie door de zonnepanelen. Door de ramen aan de oostzijde zal de privacy van bezwaarmakers worden geschonden.
Wij stellen vast dat het bij bezonning en lichtbeneming gaat om de vraag of het bouwplan tot een onaanvaardbare of onevenredige aantasting van het woon- en/of leefklimaat van bezwaarmakers leidt. De woningen liggen op ca. 30 meter van het hotel. Er kan daarom geen sprake zijn van verminderde dag- en zonlicht, temeer daar de verhoging zich aan de andere kant van het hotel bevindt, die het verst afligt van de woningen. Ook al zou er sprake zijn van enige hinder van lichtbeneming, dan nog zou dat niet tot onevenredige gevolgen voor bezwaarmakers leiden. Immers, gelet op vaste jurisprudentie, hebben omwonenden geen onaantastbaar recht op een ongewijzigde hoeveelheid lichtinval of bezonning. Bezwaarmakers hebben hun standpunt bovendien niet nader onderbouwd. Van een schending van privacy is sowieso geen sprake, gelet op de afstand tussen de ramen van het hotel en de woningen.
Wij achten de bezwaargrond daarom ongegrond.

- *Brandtrap*

Op grond van artikel 10, sub d van het bestemmingsplan is het gebruik van de gronden bestemd voor "Groen" voor de bouw van een trappenhuis toegelaten: *Het is toegestaan de in dit plan aan gegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van trappenhuizen, dakterrassen, hekwerken en dergelijke mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter en conform de toepasselijke eisen van het Bouwbesluit.*
Het college concludeert dat dit vergunningsvrij is.
Wij zijn het met het college eens, omdat het bestemmingsplan dat voorschrijft.

Als bezwaargrond is aangevoerd dat de brandtrap uitkraagt in het park, wat tot verstening leidt van het enige stukje groen. Er is geen omgevingsvergunning nodig voor de bouw van een trappenhuis, omdat het niet in het park uitkomt, maar er boven hangt.
Wij achten de bezwaargrond daarom ongegrond.

- *Kelder*

Op grond van artikel 5, lid 5.2, sub a van het bestemmingsplan "Grondwater neutrale kelderbouw" is het verboden om een kelder te bouwen: *Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.*
Er is afgeweken van dit artikel omdat uit het geohydrologisch rapport van CRUX blijkt dat er geen sprake is van barrièrewerking als de in het rapport voorgestelde maatregelen worden getroffen. Van een opbarst risico is ook geen sprake.
Het college heeft het rapport aan Waternet ter toetsing voorgelegd. Waternet heeft positief geadviseerd op de mitigerende maatregel en op het opbarst risico.
Het treffen van deze maatregelen is als voorwaarde aan de vergunning verbonden. Eerst bij handhaving op de voorschriften van de vergunning kan beoordeeld worden of de veiligheid in het geding is.
Wij zien geen reden om te twijfelen aan het deskundig advies van Waternet en de conclusie van het college, dat de veiligheid eerst bij de handhaving op de voorwaarden beoordeeld kan worden.

- *Parkeren*

In de 5de partiele herziening van het bestemmingsplan is aan artikel 4.5. sub ii toegevoegd, dat in afwijking van het bepaalde onder m en p "*een omgevingsvergunning voor de bouw van een bouwwerk pas kan worden verleend nadat is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Auto*.
In hoofdstuk 4.1. van de Nota Parkeernormen Auto (hierna: Nota) staat :
Voorzieningen is een zeer diverse categorie. Alles wat geen woning of kantoor is, valt onder deze categorie. Het kan gaan om commerciële functies van gebouwen (hotels, bedrijven, ziekenhuizen) of maatschappelijke functies (scholen, sportvoorzieningen, kerken en moskeeën).
Voor deze categorie gold in het oude beleid dat de gemeente de parkeervraag berekende aan de hand van CROW-kencijfers waarbij 25% korting wordt toegepast op de daaraan gekoppelde minimum norm. Ook in het nieuwe beleid zijn de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze kencijfers worden, samen met actuele gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies, gebruikt om tot een parkeernorm te komen.
Als blijkt dat in Amsterdam bepaalde functies substantieel minder autoverkeer genereren dan landelijk, dan wordt dit verrekend met het kencijfer van de CROW om zo tot een actuele (lagere) parkeernorm te komen.

In beleidsregel 4 staat:
Bij het vaststellen van parkeernormen voor voorzieningen vormen de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies.

In hoofdstuk 8.4. van de Nota staat:
Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd wordt deze op het aspect 'parkeren' getoetst zoals opgenomen in de Nota. Als de aanvraag voldoet aan de gestelde parkeernormen of de in het beleid opgenomen uitzonderingen, bestaat ten aanzien van het aspect 'parkeren' geen belemmering om de vergunning te verlenen.

De vergunninghouder heeft bij de aanvraag overlegd het rapport "Mobilititeitsopgave en parkeer advies kavel 1b Buiksloterham", opgesteld door Sweco op 15 april 2022. Hierin staat dat in het bouwplan parkeerruimte wordt gecreëerd voor 48 auto's voor 194 kamers dat is 0,24 parkeer plaats. Dit is in lijn met soortgelijke hotels in de buurt zoals Yotel en Holiday Inn in het Hamerkwartier, waar de range ligt tussen 0,15 en 0,25. In de aanbevelingen van het rapport staat dat hotelgasten geen/weinig gebruik zullen maken van de auto. Een lage parkeernorm van 0,12 per kamer wordt daarom voldoende geacht zodat 24 parkeerplaatsen voldoende is. Hotelgasten zullen overwegend gebruik maken van de fiets, het openbaar vervoer, als voetganger en van de parkeer hubs. Hetzelfde geldt ook voor de restaurantbezoekers. Omdat het restaurant meer gebruikt zal worden door de hotel gasten hoeft er geen rekening gehouden te worden met parkeren door restaurantbezoekers.
Op 6 mei 2022 en 17 januari 2023 heeft de afdeling Verkeer en & Openbare Ruimte (hierna: V&OR) geconcludeerd dat de range klopt in vergelijking met andere hotels in Noord: 24 parkeerplaatsen d.i. 0,12 per kamer is krap, maar is akkoord.

Wij stelden de vertegenwoordiger van het college nadere vragen over het advies van V&OR.
Op 21 juli 2023 reageerde V&OR - samengevat- als volgt:
Yotel, Holiday Inn, hotels in het stationsgebied en op NDSM zijn vergelijkbare hotels. Er moet op eigen terrein worden geparkeerd. Het hotel dient zijn eigen parkeerbehoefte te onderbouwen. De gemeente stelt geen eis hieraan. De parkeerbehoefte is tussen 0,1 en 0,2 per kamer inclusief personeel. Er wordt geen rekening gehouden met restaurantbezoekers. Het restaurant is er voor hotelgasten. Bewoners parkeren op hun erf. Zij ervaren daarom geen overlast van het parkeren door hotelgasten. Bezoekers van bewoners dienen in de openbare ruimte of in de hubs te parkeren. Noord wordt op termijn autoluw met weinig parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zodat er geparkeerd dient te worden in de garages.

Wij stellen vast, dat het bestemmingsplan verwijst naar het parkeerbeleid zoals opgenomen in de Nota. De Nota gaat uit van de actuele CROW normen. Op basis van Amsterdamse ervaringscijfers met betrekking tot vergelijkbare hotels in Amsterdam Noord, mag volgens de Nota worden uit gegaan van een lagere parkeernorm.

Bezwaarmakers vinden de parkeernorm van 24 parkeerplaatsen te laag. Er zou uitgegaan dienen te worden van 86 parkeerplaatsen. Bezwaarmakers onderbouwen hun standpunt echter niet met een deskundig tegenrapport. Wij zien daarom ook geen reden om te twijfelen aan het onderbouwde advies van V&OR.
Wij achten de bezwaargrond daarom ongegrond.

- *Overige gronden:*

Als bezwaargrond is aangevoerd dat er zorgen zijn over de verkeersveiligheid gelet op de verkeersbewegingen. Wij menen dat een verkeersonderzoek niet nodig is, omdat het bestemmingsplan de bouw van een hotel toestaat.
Vergunninghouder heeft aangegeven dat enkele van de bezwaren van bezwaarmakers tegen de verkeersbewegingen als aandachtspunten voor de uitwerking/ planvorming aan de gemeente zijn aangeboden voor de (her)inrichting van de Klaprozenweg en de westelijke ontsluiting.
De gemeente zou een conceptplan voor de weginrichting en omsluitend terrein hebben opgesteld. Een participatie traject voor bewoners vanuit de gemeente voor dit openbare gebied zal begin volgend jaar starten. In dat traject kunnen bezwaarmakers hun bedenkingen uiten tegen de verkeersveiligheid.
Wij achten de bezwaargrond in het kader van de verlening daarom ongegrond.

Als bezwaargrond is aangevoerd dat er tijdens de bijeenkomst nieuwe tekeningen zijn gezien waarop de achterkant van het hotel er anders uit ziet.
Wij menen dat leidend is de tekeningen die bij de aanvraag zijn overlegd en op basis waarvan de vergunning is verstrekt. Bezwaarmakers moeten daarom uitgaan van de tekeningen zoals bijgevoegd bij de vergunning.

Als bezwaargrond is aangevoerd dat het hotel circulair gebouwd moet worden.
Wij menen dat circulair bouwen geen onderdeel uitmaakt van het toetsingskader van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dat er circulair gebouwd moet worden staat in het erfpacht contract van bezwaarmakers; dat regardeert de vergunninghouder niet.

Als bezwaargrond is aangevoerd dat het hotel te veel kamers heeft.
Wij merken hierover op dat het bestemmingsplan de bouw van een hotel met een bepaalde bouwmassa mogelijk maakt. Hoeveel kamers dat mogen zijn, is planologisch niet geregeld.

Als bezwaargrond is aangevoerd dat men bang is dat men op het balkon of onder de trap gaat roken, terwijl er kinderen spelen in het park.
Tijdens de hoorzitting is verduidelijkt dat de toegangsdeur gekoppeld is aan de brandmeldings-installatie. Alleen bij brand gaat de deur open. De hotel gasten zullen niet op het balkon kunnen staan. Dat er kinderen spelen in het park is geen toetsingskader voor de aanvraag. Het betreft de openbare ruimte waar gerookt mag worden.

<u>Ten overvloede</u>

Uit de gang van zaken bij de hoorzitting hebben wij kunnen constateren dat er veel onrust is bij bezwaarmakers over de vergunning en de komst van dit hotel. Er is tijdens de hoorzitting over veel meer onderwerpen gesproken en er is ook veel informatie uitgewisseld. In dit advies moeten wij ons beperken tot de bezwaargronden, die wij in het kader van de vergunning van belang achten.

Tijdens de behandeling van de bezwaarschriften is gebleken dat er bij bezwaarmakers veel onduidelijkheid bestaat en er wellicht sprake is van miscommunicatie. Het voeren van overleg in de vergunningprocedure is geen wettelijk vereiste maar ter voorkoming en beperking van geschillen wel raadzaam. Wij geven vergunninghouder en bezwaarmakers daarom in overweging om met elkaar in gesprek te blijven.

Conclusie

Wij zijn het eens met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in het besluit. Het besluit dient in heroverweging te worden aangevuld met de motivering omtrent het parkeren. Het bouwplan leidt niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van bezwaarmakers voor wat betreft bezonning, lichttoetreding en privacy. Deze belangen van bezwaarmakers wegen minder zwaar dan de belangen van vergunninghouder bij de realisering van het bouwplan.

Advies

- Het bezwaarschrift van de heer O. Vos (014) niet-ontvankelijk te verklaren wegens te late indiening;
- de bezwaarschriften van de heer S. Dijkstra (001), mevrouw A. Vollenweider (007), de heer J. Klazinga (008), mevrouw A. Ten Siethoff (011), de heer J. Odé (012) en de heer F. Alsema (013) niet-ontvankelijk te verklaren omdat zij geen belanghebbende zijn gelet op het afstand- en zicht criterium;
- de bezwaarschriften van de heer M. Nicholson (002), de heer D. De Weert (003), mevrouw J. Uil (004), mevrouw N. Van Loon (006), mevrouw J. De Weert (009) en mevrouw L. Goebertus (010) ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 17 maart 2023 in stand te laten onder aanvulling van de motivering betreffende de parkeernorm en met inachtneming van de overwegingen in dit advies.

Amsterdam, 28 augustus 2023

Mr. P. Nooij — voorzitter

mr. S. Ramcharan — secretaris

Bijlage: juridisch kader

Wabo

- Artikel 2.1., eerste lid, sub a
- Arikel 2.1., eerste lid, sub c
- Artikel 2.12., eerste lid, sub a onder 1 en 2

Bestemmingsplan "Buiksloterham"