286

AANTEKENEN

Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 202
1000AE Amsterdam

Datum : 12 mei 2016
Onderwerp : Bezwaar tegen Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Spuistraat 210-212 (Sohohouse)
Uw kenmerk : BWT 1903953/OLO 1903953

Geachte dames en heren,

Hierbij maken wij,
- Vereniging van eigenaars gebouw "Singel te Amsterdam"
- onderstaande ondertekenaars van deze brief in privé
bezwaar tegen het Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning betreffende het verbouwen en vergroten van het gebouw gelegen aan de Spuistraat 201-212 (Bungehuis) met bestemming daarvan tot Sohohouse met restaurant, hotel en clubgedeelte.

1. Algemeen.
Als bewoners van appartementen gelegen aan Singel , schuin gelegen tegenover het Bungehuis ondervinden wij de laatste jaren in toenemende mate druk van toeristische activiteiten in onze buurt waarmee ons woon-en leefklimaat negatief wordt beinvloed.
Naast verkeersdruk (o.a. laad-en losactiviteiten) en zwerfvuil maakt vooral geluidsoverlast daar een prominent onderdeel van uit. De, in strijd met het huidige bestemmingsplan, onverkorte uitvoering van de plannen m.b.t. het Sohohouse zullen verdere druk op onze woon- en leefomstandigheden geven. Dit zal mede vermindering van de waarde van ons onroerend goed tot gevolg hebben. Met andere woorden er ontstaat planschade.

2. Plannen m.b.t. dak Sohohouse, geluidsoverlast en privacy.
Plan is om op het dak van het Sohohouse een terras voor 150 personen(!) met bar en zwembad met kleedruimtes te ontwikkelen. Met daarbij het plan om versterkte muziek te laten horen. Het zwembad kan geopend zijn tot 23:00h en het terras/bar tot 03:00h.
Wij zijn ervan overtuigd dat bij de uitvoering van deze plannen onze woon-en leefomgeving zullen verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. In het ontwerpbesluit wordt aan het geluidsaspect nauwelijks aandacht gegeven, het is slechts door een quick-scan beoordeeld. Waarbij door de auteurs 'het argument' wordt gebruikt dat er (citaat):

"toch al meer rumoer is dan in een normaal regulier gebied en dat een zwembad geen belemmering vormt."

Met andere woorden; het maakt niet zoveel uit dat er nog meer geluid wordt geproduceerd in onze woon- en leefomgeving. En dat omwonenden daaraan worden blootgesteld.
Dit zal ook gelden voor het terras voor 150 personen dat tot 3 uur 's nachts open is. Van belang is op te merken dat geluid op de grachten ver reikt doordat het over water gaat en door het klankkast-effect van grachten met aan weerszijden bebouwing. Verder is een bekend gegeven dat de isolatie van de monumentale woonruimtes aan de gracht slecht is en meestal ook niet kan worden verbeterd.

Naar onze mening wordt bij de in het Ontwerpbesluit (quick-scan akoestiek) genoemde geluidsproductie (zelfs tot 100dBA) de normen voor geluid die onze appartementen bereikt ver overschreden.

Naast geluidsoverlast maken wij ook bezwaar tegen het, ten opzichte van de huidige situatie, verslechteren van onze privacy omdat vanaf het dak van het Sohohouse in onze appartementen kan worden gekeken. Dit speelt des te meer omdat we hier spreken over een situatie dat op het dak van het Sohohouse een voortdurend wisselende groep (hotel)gasten aanwezig zal zijn die vanuit hun hoge positie de omgeving willen verkennen. Derhalve een verslechtering van onze woon-en leefomstandigheden.

3. Terzijde; de Hoxtoncase (geluidsoverlast).
Recent is het Rembrandthotel tussen Herengracht en Singel onder supervisie van Aedes Real Estate ingrijpend verbouwd. Ondanks allerlei geruststellende mededelingen vooraf van projektleider Aedes, maar ook van de gemeente Amsterdam geven de klimaatinstallaties op het dak van de nieuwbouw een veel te hoge (normatieve) geluidproductie. En correctie achteraf blijkt een zeer moeizaam proces te zijn. Onze conclusie is dat in dit soort situaties de geluidsproblematiek door Aedes Real Estate (ook betrokken bij Sohohouse) en de gemeente kennelijk onderschat danwel niet goed beoordeeld wordt.

4. Plannen m.b.t. dak Sohohouse; gemeentelijke regels en beleid.
De plannen om op het dak van het Sohohouse een terras/bar en zwembad te bouwen zijn naar onze mening strijdig met het vigerende bestemmingsplan, het beleid voor wijziging ervan en het gemeentebeleid m.b.t. horecabeleid. Te noemen zijn o.a. terrassenbeleid voor additionele horeca en eisen die gesteld zijn ter verbetering of bescherming van woon- en leefomgeving.
Vaak wordt in het Ontwerpbesluit als argument het "unieke karakter van Sohohouse" genoemd en worden vervolgens allerlei afwijkingen en uitzonderingen op het beleid en regels toegestaan.
We lezen in het Ontwerpbesluit dat (citaat)

"Sohohouse c.a. zal bijdragen aan het economische, sociaal en culturele draagvlak voor de creatieve industrie o.a. door de verschillende activiteiten die zij aanbiedt, zoals kunst- en fashion panels, proeverijen, (literaire) lezingen en discussiebijeenkomsten met betrekking tot de creatieve sector"

Dit soort teksten in het Ontwerpbesluit versterkt onze mening dat alle argumenten om Sohohouse tot een uniek project te bestempelen nog eens punt voor punt gevalideerd zouden moeten worden. Zodat duidelijk onderbouwd wordt op basis waarvan Sohohouse haar uniek status krijgt, o.a. binnen het huidige hotelbeleid. Een validatie zou ook gedaan moeten worden m.b.t. de toegestane wijzigingen/afwijkingen op het terrein van gemeentelijk beleid en regels.

5. Ontsluiting verkeer en laden/lossen.
In het Ontwerpbesluit wordt de verkeerssituatie inclusief parkeren en laden en lossen naar onze mening sterk onderschat.
De parkeerdruk rondom het Sohohouse is erg groot en zal derhalve ook bij de vermelde lichte toename verder verslechteren.
Gevolg: rondjesrijdende-parkeerplaats-zoekenden. Niet bepaald bevorderlijk; eerder een aantasting van milieu en woon- en leefklimaat.
De overlast door laad- en losactiviteiten wordt naar onze mening in het Ontwerpbesluit veel te optimistisch ingeschat. In feite wordt er nauwelijks inhoudelijke aandacht aan besteed. Ook in dit deel van de documentatie m.b.t. het Ontwerpbesluit wordt de doelredenering met betrekking tot het unieke concept van Sohohouse weer gebruikt (citaat):

"D. *Vestiging bestuurlijk wenselijke functie*
Het Sohohouse is uniek en draagt vanwege zijn uniciteit een bijdrage aan zowel het maatschappelijke, culturele als economische klimaat van Amsterdam. Gezien de ambitie die de gemeente Amsterdam heeft om kwalitatieve hoogstaande functies in de binnenstad te faciliteren, past dit initiatief zeer wel in de wens van het gemeentebestuur."

Gebaseerd op een lange ervaring (Hoxton- v/h Rembrandthotel) weten wij dat bij een hotel (anders dan bij een kantoor of universiteit) vooral gedurende de (vroege) ochtend veel laad- en losbewegingen zijn, vaak met hoge geluidsproductie (het is bepaald niet bevorderlijk voor woon- en leefomgeving om een paar keer per week om 7 uur 's ochtends geconfronteerd te worden met een vuilniswagen die vuilcontainers uitstort in de auto).
Vaak wordt de rijweg geblokkeerd en/of er wordt geparkeerd op de stoep van de brug over het water

naar de Paleisstraat of op de stoep in de buurt van de afleverlocatie.
Toename van laad- en losactiviteiten door het Sohohouse zal leiden tot meer stremmingen en (geluids)overlast.
Er moeten naar onze mening dan ook aanvullende eisen worden gesteld in dit onderdeel van het Ontwerpbesluit om verslechtering van het woon- en leefklimaat te voorkomen.

6. Conclusie.
Om vermindering van onze leef- en woonomstandigheden te voorkomen en daarmee het ontstaan van planschade m.b.t. ons onroerend goed, maken wij bezwaar tegen het Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Sohohouse.
Onze standpunten zijn samengevat als volgt:
- schrappen van de plannen m.b.t. bebouwing dak, te weten bar met terras en zwembad wegens naar onze mening daarmee onvermijdelijk gepaarde gaande overschrijding van geluidsnormen, het verminderen van onze privacy en het niet voldoen aan gemeentelijk(e) beleid en regels
- kritisch herbeoordelen en motiveren van de uniciteit van het Sohohouse-concept zodat doelredeneringen terzijde worden geschoven en gemeentelijk(e) beleid en regels niet lichtvaardig omzeild worden.
- m.b.t. parkeren en laad- en losbewegingen aanvullende maatregelen te formuleren zodat wegen en stoepen rond het Sohohouse niet extra worden gestremd en/of extra (geluids)overlast ontstaat.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Uiteraard zijn we graag bereid onze bezwaren verder toe te lichten.

Hoogachtend,
1.
Vereniging van eigenaars gebouw "Singel : te Amsterdam",
Singel '
1012 AD Amsterdam

e, voorzitter

2.
De volgende personen in privé,

Amsterdam

R **AANGETEKENDE BRIEF** D-A-1
NL frankering betaald € 8,15 PostNL
22gr 100706 10-05-2016 10:39
RECOMMANDÉ NL



3SRPKS222197042 1000AE 202

AANTEKENEN

Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 202
1000AE Amsterdam

