Ruimtelijke onderbouwing behorende bij aanvraag omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik op het adres

Amstel 107/111/Nieuwe Prinsengracht 2/4 (The Bridge Hotel)



6 mei 2019

Behoort bij ontwerpbesluit

BWT 3226161
Gemerkt 17

Gemeente Amsterdam Centrum

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Leeswijzer	1
1.3	Ligging van het project	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Procedure	5
2	**Beleidskader**	**6**
2.1	Hotelbeleid	6
2.2	Overig gemeentelijk beleid en stadsdeelbeleid	6
2.3	UNESCO Werelderfgoed en beschermd stadsgezicht	8
3	**Het project**	**10**
3.1	Historische structuur Weesperbuurt en omgeving	10
3.2	Historische ontwikkeling van de projectlocatie	12
3.3	Beschrijving bestaande situatie	13
3.4	Planbeschrijving	14
3.5	Afwijkingen van het bestemmingsplan	18
3.6	Ruimtelijke motivering afwijkingen	19
4.	**Omgevingsaspecten**	**23**
4.1	Verkeer en vervoer	23
4.2	Luchtkwaliteit	23
4.3	Geluid	24
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Bodem	24
4.6	Water	24
4.7	Archeologie	24
4.8	Flora en Fauna	24
4.9	Behoefte	25
4.10	Milieueffectrapportage	25
5	**Uitvoerbaarheid**	**26**
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de voorgenomen verbouwing van het gebouw op de percelen Amstel 107/111/Nieuwe Prinsengracht 2/4. Het is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van Amsterdam én binnen de kernzone van het UNESCO-werelderfgoed (zie paragraaf 2.3).

Ter plaatse is het Bridge Hotel gevestigd. De indeling van de gebouwen is onlogisch en onoverzichtelijk. De plattegrond verschilt per verdieping, de bouwhoogtes verspringen en de gangen en trappen zijn labyrintisch. Bovendien voldoet het hotel niet aan de eisen die tegenwoordig aan een hotel gesteld worden. De eigenaar van de bebouwing heeft daarom een bouwplan voorbereid dat voorziet in een heldere structuur van interne ontsluiting (ten gunste van logistiek en veiligheid) met nieuwe kamers. De opzet van de bouwmassa op het perceel Amstel 107/111 wijzigt daartoe in een eenduidig geheel en twee woningen worden verplaatst van de Amstelzijde naar de bestaande bouwmassa aan de Nieuwe Prinsengracht. In die gevel worden twee nieuwe trappenhuizen gerealiseerd.

Het beoogde verbouwplan past niet geheel in het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.4) door afwijkingen van de bouw- en gebruiksregels (zie paragraaf 3.5).

Om de verbouwing van het gebouw te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning in afwijking van het vigerend bestemmingsplan nodig. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt daarvoor de mogelijkheid. Het betreft een omgevingsvergunning voor het planologisch afwijkend gebruik voor het project. Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing van het project.

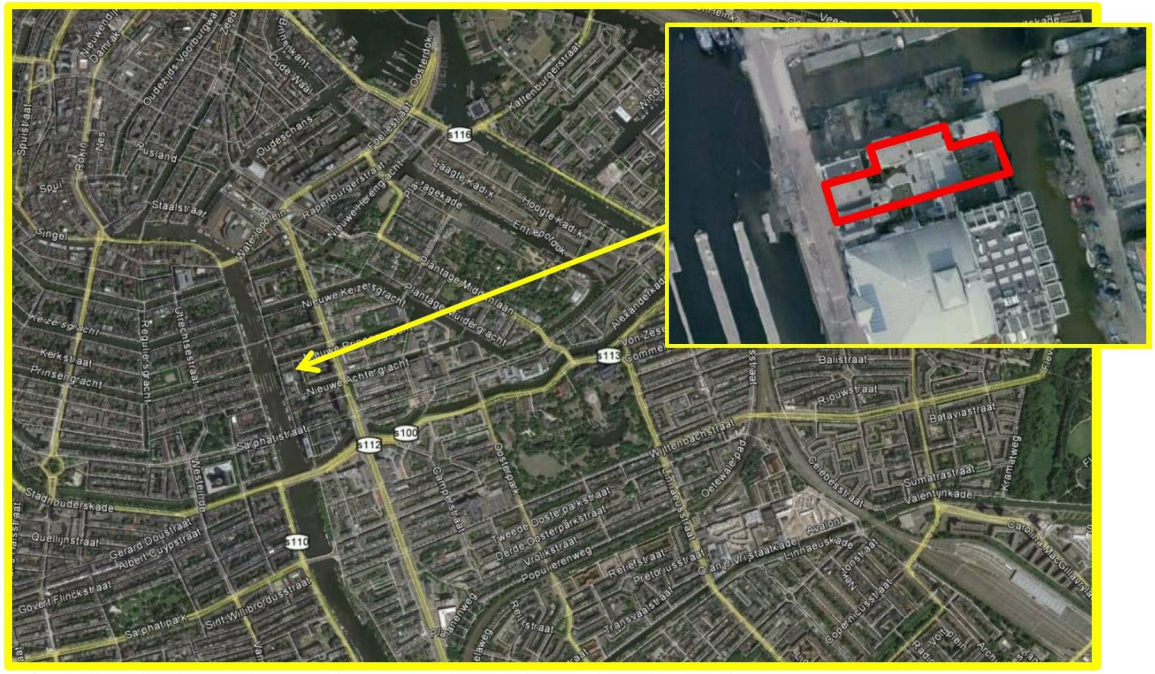
1.2 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 5 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding en de doelstelling van het project, de ligging van het project, het geldende bestemmingsplan en de benodigde procedure. Hoofdstuk 2 beschrijft het voor het project relevante beleid (o.a. Overnachtingsbeleid en Structuurvisie Amsterdam 2040). De historie van de locatie, de bestaande situatie en het voorgenomen project worden beschreven in hoofdstuk 3. In datzelfde hoofdstuk is ook aangegeven wat de afwijkingen van het geldende bestemmingsplan zijn en er is een ruimtelijke motivering voor deze afwijkingen opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten als verkeer en parkeren, luchtkwaliteit en archeologie. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

1.3 Ligging van het project

De projectlocatie is gelegen in de Weesperbuurt, in het oostelijke deel van de binnenstad. De gronden ter plaatse van de projectlocatie zijn gelegen in het bouwblok dat wordt begrensd door de Korte Amstelstraat aan de zuidkant, de Onbekendegracht aan de oostkant, de Nieuwe Prinsengracht aan de noordkant en de Amstel aan de westkant. De percelen grenzen aan het bekende theater Carré.

In de navolgende afbeelding is de ligging en begrenzing van de projectlocatie in de binnenstad van Amsterdam weergegeven.

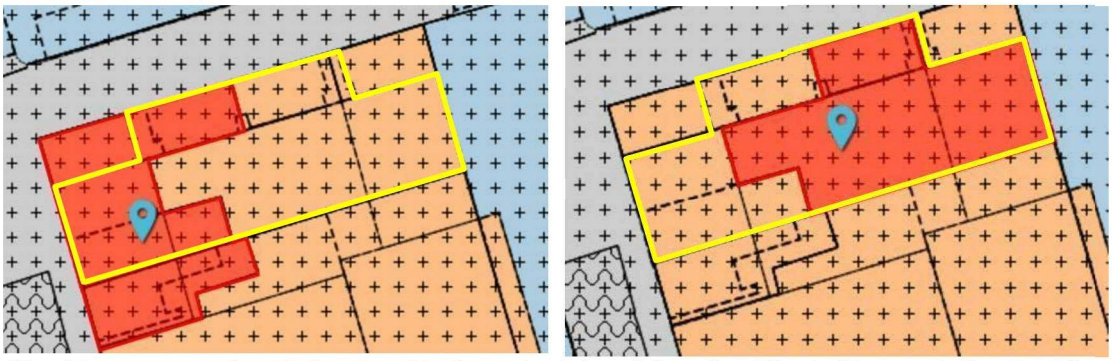


Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie (bron: Google Earth)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt momenteel het bestemmingsplan ‘Oostelijke binnenstad’. Het bestemmingsplan is sinds 4 juli 2012 onherroepelijk.
Voor vrijwel de gehele Amsterdamse binnenstad, gelegen binnen de Singelgracht en het IJ, geldt inmiddels het bestemmingsplan Winkeldiversiteit Centrum, maar dit heeft geen gevolgen voor het onderhavige project.

Het hotel valt binnen 2 bestemmingen: Gemengd-1 en Gemengd-2. Voorts gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie C’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie’.



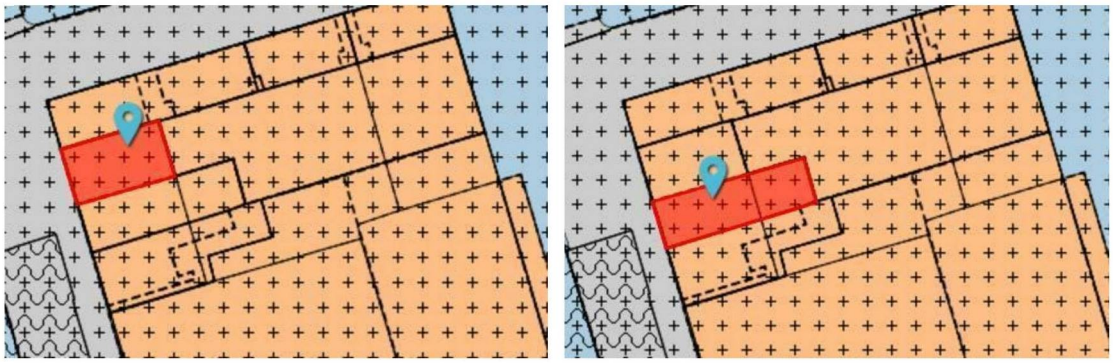
Afbeeldingen: perceel omlijnd met geel kader, rode vlak op linker afbeelding is ‘Gemengd-1’, rode vlak op rechter afbeelding is ‘Gemengd-2’

Toegestaan gebruik

Amstel 107/111

Het voorste deel van Amstel 107/111 is bestemd tot 'Gemengd-1'. Daarbinnen zijn meerdere stedelijke functies toegestaan, zoals wonen, kantoor, openbare en bijzondere voorzieningen, galeries en bedrijven. Onder openbare en bijzondere voorzieningen wordt verstaan: educatieve, (sociaal-)medische, welzijns-, overheids-, nuts-, sociaal-culturele, recreatieve, levensbeschouwelijke en mediavoorzieningen.
Het linkerdeel is aangeduid met 'specifieke vorm van horeca - 5 toegestaan op de eerste en derde bouwlaag', wat wil zeggen dat op deze bouwlagen de hotelfunctie is toegestaan. Het rechterdeel van het perceel, met een breedte van 6,8 meter en een diepte van 21,7 meter, is aangeduid als 'specifieke vorm van horeca - 4 toegestaan op de eerste bouwlaag / 5 toegestaan op de tweede en derde bouwlaag'. Dat betekent dat op de eerste bouwlaag binnen deze aanduiding een zelfstandig restaurant is toegestaan en op de tweede en derde bouwlaag de hotelfunctie.

Het bestaande gebruik als hotel in de tweede en vijfde bouwlaag van het linkerpand en de eerste en vijfde bouwlaag van het rechterpand valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan.
Op alle bouwlagen is het gebruik voor o.a. wonen, kantoor en openbare/bijzondere voorzieningen toegelaten.



Afbeeldingen: aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 5 toegestaan op de eerste en derde bouwlaag' (links) en aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 4 toegestaan op de eerste bouwlaag / 5 toegestaan op de tweede en derde bouwlaag' (rechts)

Nieuwe Prinsengracht 2

Het pand Nieuwe Prinsengracht 2 is bestemd tot 'Gemengd-1'. In de op 11 mei 2010 vastgestelde eerste wijziging van het bestemmingsplan 'Weesperbuurt' werd horeca 5 (hotel) in dit pand toegestaan op de derde, vierde en vijfde bouwlaag. Ten onrechte is dit niet overgenomen in het geldende bestemmingsplan. Door het niet overnemen van deze wijziging valt het bestaande gebruik als hotel op deze bouwlagen onder het overgangsrecht.

Nieuwe Prinsengracht 4 en midden/achterdeel van Amstel 107/111

Het pand Nieuwe Prinsengracht 4 en het midden- en achterdeel van Amstel 107/111 zijn bestemd tot 'Gemengd-2'. Daarbinnen zijn dezelfde gebruiksmogelijkheden geboden als binnen 'Gemengd-1', met uitzondering van wonen. Horeca 5 is toegelaten op alle bouwlagen als gevolg van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-5 toegestaan op alle bouwlagen'.



Afbeelding: bestemming 'Gemengd-2' aangeduid met 'specifieke vorm van horeca - 5 (hotel) toegestaan op alle bouwlagen'

Bouwregels

Amstel 107/111

Voor de eerste 14 meter vanaf de voorzijde geldt op grond van artikel 8.2.4 van het bestemmingsplan een maximale goot- en bouwhoogte van 13,5 meter resp. 16 meter, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaande grotere goot- en bouwhoogtehoogte. Voor de volgende 28 meter geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en de laatste 14 meter heeft op grond van artikel 9.2.4 weer een maximale goot- en bouwhoogte van 13,5 meter resp. 16 meter.
Het perceel is echter in zijn geheel aangewezen als 'orde 2'. Dat houdt in dat, ondanks de hiervoor benoemde toegelaten goot- en bouwhoogtes, op grond van artikel 8.2.5 en 9.2.5 van het bestemmingsplan de bestaande goot- en bouwhoogte als de maximum toegelaten hoogte geldt.

Nieuwe Prinsengracht 2/4

Beide adressen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 13,5 meter resp. 16 meter. De panden zijn beide aangewezen als 'orde 1'. Dat houdt in dat, ondanks de hiervoor benoemde toegelaten goot- en bouwhoogtes, de bestaande goot- en bouwhoogte geldt als de maximum toegelaten hoogte.

Dubbelbestemmingen

In verband met de hoge archeologische verwachting dient ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie C' voor bodemverstorende bouwwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter onder maaiveld een archeologisch rapport te worden overlegd.

In verband met de ligging binnen beschermd stadsgezicht zijn door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' beschermende regels opgenomen om de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden te behouden, te herstellen en te versterken. Sloop van bouwwerken is pas toegestaan nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.
Bouwwerken die in het bestemmingsplan als orde 1 zijn aangewezen zijn beschermd als monument op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke Monumentenverordening.
Voor bouwwerken die in het bestemmingsplan als orde 2 zijn aangewezen geldt dat deze op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en/of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn. De architectuur sluit bescherming als monument in de toekomst niet uit. Het gaat in veel gevallen om gebouwen uit de periode 1850-1970. De gebouwen die zijn aangemerkt als orde 2 zijn essentiële onderdelen van het stadsbeeld. Sloop van deze gebouwen is ongewenst.

1.5 Procedure

Het beoogde verbouwplan past niet geheel in het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.4) door afwijkingen van de bouw- en gebruiksregels (zie paragraaf 3.5). Om het project te kunnen realiseren moet een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden aangevraagd.

De aanvraag betreft het ‘planologisch afwijkend gebruik’ op grond van artikel 2.1 onder c van de Wabo. Omdat voor het maken van doorbraken (samenvoegen) geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is geboden en 2.12 lid 1 onder a, onder 2° Wabo niet toepasbaar is, kan dit project slechts mogelijk worden gemaakt door middel van de toepassing van 2.12 lid 1 onder a, onder 3° Wabo met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarvoor is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Het voorliggende document vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het project. De omgevingsvergunning treedt in werking na de beroepstermijn.

2. Beleidskader

Het project past binnen het algemene van toepassing zijnde beleid van het rijk en de provincie. Dit beleid heeft geen directe relevantie voor het project aangezien het een verbouwing van een bestaand gebouw in de binnenstad van Amsterdam betreft. Hierna wordt ingegaan op het lokale beleid van de gemeente Amsterdam en stadsdeel Centrum.

2.1 Hotelbeleid

Voor ruimtelijk besluiten die betrekking hebben op hotels wordt het toetsingskader gevormd door de 'Herziening van het Amsterdamse deel van de Regionale hotelstrategie 2016-2022: van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid' d.d. 14 juli 2016 en de 'Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 en verder' d.d. 15 december 2016 deel I, Uitwerking van de herziening van het Amsterdamse deel van de regionale hotelstrategie 2016-2022: van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid, versie 2 d.d. 17 oktober 2017 en deel II Ruimtelijke planologisch toetsingskader. De gemeente Amsterdam verleent in beginsel geen medewerking aan hoteluitbreiding in een groot deel van de stad.
Indien uit het bestemmingsplan enig recht tot ontwikkeling van een hotel of uitbreiding van een hotel voortvloeit kan de initiatiefnemer hierop beroep doen.
Omdat het voorliggende plan geen hoteluitbreiding met zich brengt ten opzichte van de omvang die op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is (zie hiervoor verder paragraaf 3.6, pagina 19), behoeft het plan niet getoetst te worden aan het Overnachtingsbeleid.

2.2 Overig gemeentelijk beleid en stadsdeelbeleid

Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam

De structuurvisie "Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam" is op 17 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. In de structuurvisie zijn keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de structuurvisie is als centrale ambitie verwoord dat Amsterdam zich als kernstad verder dient te ontwikkelen binnen een internationaal concurrerende duurzame Europese metropool. Deze ambitie wordt in het document verder uitgewerkt in onder meer de doelstelling om de bestaande stad intensiever te gebruiken en het mengen van functies door transformaties.

Kerngebied
Het centrum van Amsterdam vormt het kerngebied voor de gehele metropoolregio, wat zal leiden tot een verdere stijging van het aantal bezoekers. Het centrum dient versterkt te worden als het kloppend hart van de metropool. Nieuwe projecten bestaan vooral uit investeringen in de publieke ruimte en infrastructuur waarmee het centrumkarakter wordt versterkt en het centrumgebied wordt vergroot zodat er sprake kan zijn van meer spreiding van de bezoekers.

Economie
De gemeente heeft onlangs nieuw hotelbeleid vastgesteld (zie de beschrijving van het beleid in paragraaf 2.1).

Toetsing van het beoogde project aan de Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam
Het beoogde bouwplan leidt tot kwaliteitsverbetering van een bestaande voorziening en verlevendiging van de straat. Voor wat betreft het hotelbeleid wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

Beleidsplan Binnenstad

De binnenstad is door de eeuwen heen het centrum geweest van economische activiteiten. Het feit dat er ongeveer evenveel mensen in de binnenstad wonen als er werken, is uniek en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam. In 1993 is het beleid voor de binnenstad uiteengezet in het Beleidsplan Binnenstad. De belangrijkste hoofddoelstelling is toen

geformuleerd als het versterken van de centrumpositie en het handhaven van de functie-menging. Deze hoofddoelstelling is nog steeds actueel. Andere hoofddoelstellingen zijn:
- behoud van de kwaliteit van het historisch stadsbeeld;
- verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid;
- verbeteren van de bereikbaarheid.

Met de vaststelling van het Meerjarenperspectief Binnenstad in 1999 is een vijfde hoofddoelstelling toegevoegd, namelijk zorgen voor een adequaat activiteiten- en voorzieningenniveau voor bewoners.

Het vinden van de juiste balans tussen wonen, werken en vrijetijdsbesteding en tussen de verschillende economische functies onderling is de voortdurende opdracht voor bestuurders, ondernemers en bewoners van de binnenstad.

Toetsing van het project aan het Beleidsplan Binnenstad
Het beoogde project heeft betrekking op de verbouwing van een hotel in de omgeving van het Weesperplein. Naast de interne verbeteringen van het gebouw zal de verbouwing van het hotel leiden tot een verbetering van het straatbeeld door renovatie van de gevel en het toevoegen van een open publiekstoegankelijke functie op de begane grond. De huidige gesloten gevel en de inrit van de parkeervoorziening levert nu geen positieve bijdrage aan de leefbaarheid op straat.

<u>Gebiedsplan Centrum Oost 2019</u>

Centrum Oost omvat het zuidelijke deel van de Grachtengordel, de Weteringschans, de Nieuwmarktbuurt en Lastage, Centraal Station, de Weesperbuurt, de Plantagebuurt, de Kadijken en de Oostelijke Eilanden.
Het gebiedsplan 2019 Centrum Oost is in januari 2019 door het dagelijks bestuur vastgesteld. Het plan biedt een overzicht van de prioriteiten voor het gebied in de komende vier jaar. Dat zijn de volgende:
- Verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid
- Aanpassen van de binnenstad aan de verwachte klimaatverandering
- Meer ruimte voor voetgangers en fietsers creëren
- Behouden van een gemengd woon- en werkmilieu
- Verbeteren en versterken van de buurteconomie
- Aanpak Oostelijke Eilanden
- Voorsorteren op de groei van de stad

Toetsing van het beoogde project aan het Gebiedsplan 2019
De voorliggende omgevingsvergunning heeft betrekking op de verbouwing van een bestaand hotel. Het Gebiedsplan doet geen directe of indirecte uitspraken over hotels. Het voorgenomen bouwplan is dan ook niet strijdig met het Gebiedsplan.

<u>Nota Parkeernormen auto</u>
De Nota Parkeernormen auto is op 8 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en gewijzigd op 29 november 2017. In deze Nota, die geldt per 1 juni 2017, zijn de parkeernormen voor auto's bij bepaalde functies vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad.
Het voorliggende project ligt op een zogenoemde A-locatie. A-locaties kenmerken zich door een zeer goede OV-bereikbaarheid. De functies hotel, restaurant en spa/fitness kwalificeren volgens de Nota als voorzieningen.
Volgens beleidsregel 4 van de Nota vormen bij het vaststellen van parkeernormen voor voorzieningen 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.

Met het onderhavige plan wordt de zelfstandige restaurantfunctie op de begane grond met 260 m² uitgebreid, en in het souterrain, waar de keuken, de toiletten met een hal komen, met 57 m², totaal dus 317 m². In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de Nota

parkeernormen auto.

Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter is op 30 januari 2018 vastgesteld door het college van B&W en op 14 maart 2018 door de gemeenteraad. In dit beleid worden minimale normen gegeven voor fietsparkeerplaatsen bij diverse niet-woonfuncties, richtlijnen voor scooterparkeerplaatsen voor scooters bij niet-woonfuncties en richtlijnen voor fietsparkeerplaatsen en scooterparkeerplaatsen bij woonfuncties.
In de deze Nota is overgangsrecht opgenomen overgangsrecht is opgenomen dat regelt dat de datum van aanvraag bepalend is voor de toepasselijkheid van de normen.

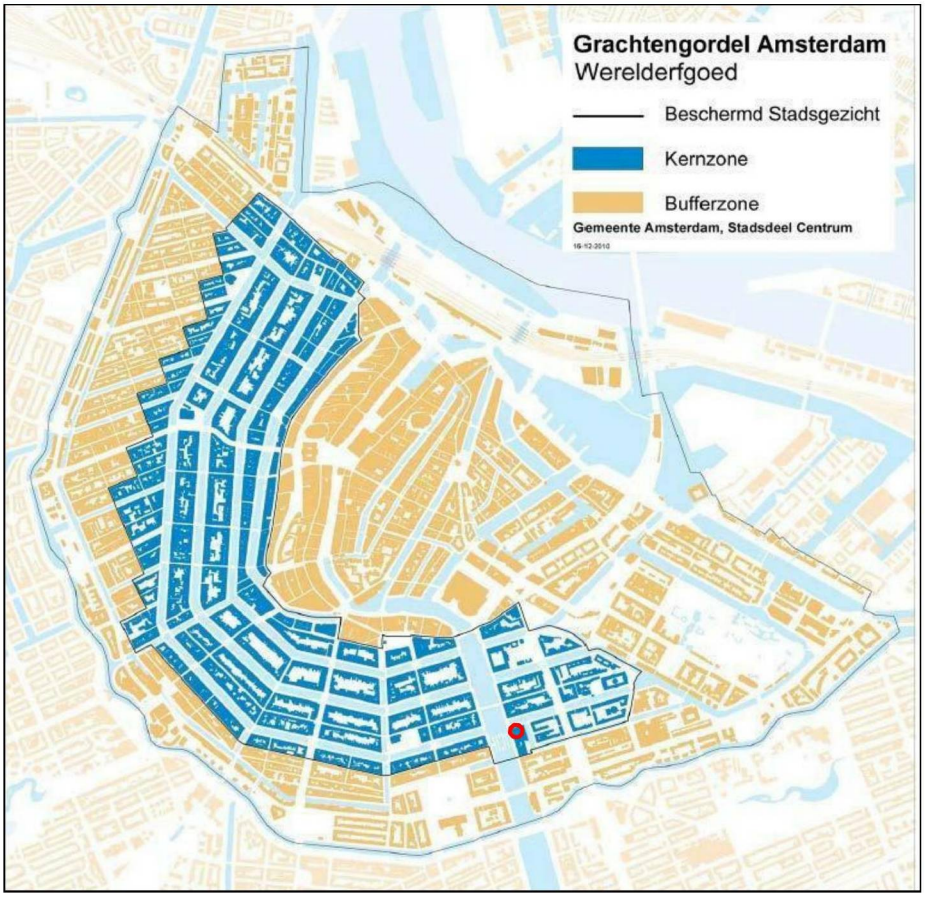
Toetsing van het beoogde project aan de Nota parkeernormen Fiets en Scooter
Omdat de aanvraag voor het beoogde bouwplan is ingediend voor vaststelling van deze Nota, behoeft niet getoetst te worden aan de normen van deze Nota.

2.3 UNESCO Werelderfgoed en beschermd stadsgezicht

Voor toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad liggen de beleidsuitgangspunten nadrukkelijk op het behoud van de cultuurhistorische waarden van de binnenstad.

Bij besluit nr. U99/583, d.d. 29 januari 1999 is de gehele Amsterdamse binnenstad aangewezen als beschermd stadsgezicht, dit met uitzondering van de Planciusbuurt en de Oostelijke eilanden en de Czaar Peterbuurt. Het aanwijzingsbesluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003. De aanwijzing heeft ertoe geleid dat in het geldende bestemmingsplan ‘Oostelijke binnenstad’ regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam is op 1 augustus 2010 geplaatst op de werelderfgoedlijst van UNESCO. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van het bewustzijn, het begrip en de waardering van de wereldgemeenschap voor dit 400 jaar oude waardevolle culturele, architectonische en stedenbouwkundige erfgoed. Tevens is dit een erkenning dat Amsterdam (gemeente en stadsdeel, maar ook eigenaren, ondernemers en bewoners) de grachtengordel op een goede manier in stand houdt en beschermt. De zeventiende-eeuwse grachtengordel vormt de zogenoemde kernzone (de 'property'), het gebied dat op de werelderfgoedlijst is geplaatst. De overige delen van de historische binnenstad binnen de Singelgracht vormen de bufferzone. De bufferzone is aangewezen als een extra beschermingsgebied om de kernzone heen. De kern- en bufferzone liggen beide in het beschermd stadsgezicht van de binnenstad van Amsterdam. De grenzen van de bufferzone komen overeen met de grenzen van het beschermde stadsgezicht. De projectlocatie ligt in de kernzone van het UNESCO gebied.



Afbeelding: Werelderfgoed grachtengordel Amsterdam, de projectlocatie is met een rode cirkel aangegeven

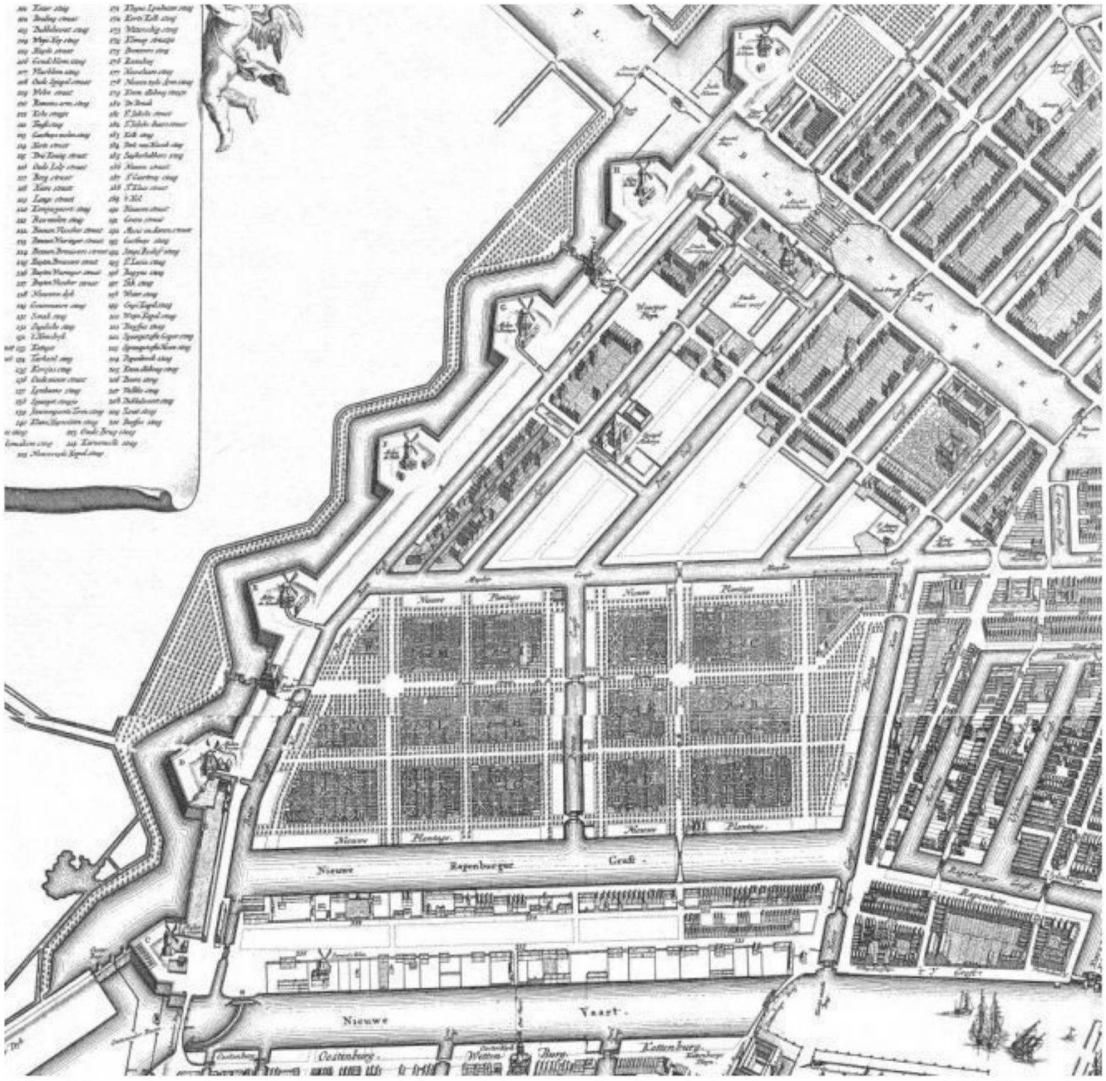
Als de Werelderfgoed Commissie (World Heritage Committee) besluit een erfgoed toe te voegen aan de Lijst van het Werelderfgoed, stelt het Comité, hiertoe geadviseerd door Niet Gouvernementele Organisaties (NGO's), een “Verklaring van Uitzonderlijke universele waarde” vast. “Uitzonderlijke universele waarde” houdt in, dat de culturele of natuurlijke betekenis van wat als het erfgoed wordt gezien zo uitzonderlijk is, dat deze het nationale belang overstijgt en van algemeen belang is voor huidige en toekomstige generaties van de gehele mensheid. De verklaring bestaat uit een korte samenvattende beschouwing (synthesis), een beschrijving van de criteria waaraan het erfgoed voldoet, een beschrijving van de manier waarop het erfgoed voldoet aan de voorwaarden (wegingsfactoren) van integriteit (integrity) en echtheid (authenticity) en tenslotte een beoordeling van het systeem waarmee het erfgoed wordt beheerd en beschermd. De huidige instrumenten hiervoor zijn de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de daarmee samenhangende beschermende bestemmingsplannen. Daarnaast is de methode van cultuurhistorische analyses van groot belang om randvoorwaarden aan initiatieven te kunnen stellen.

Het projectgebied is gelegen in de Weesperbuurt, welke ter plaatse van het project in de kernzone van het UNESCO gebied is gelegen.

3. Het project

3.1 Historische structuur Weesperbuurt en omgeving

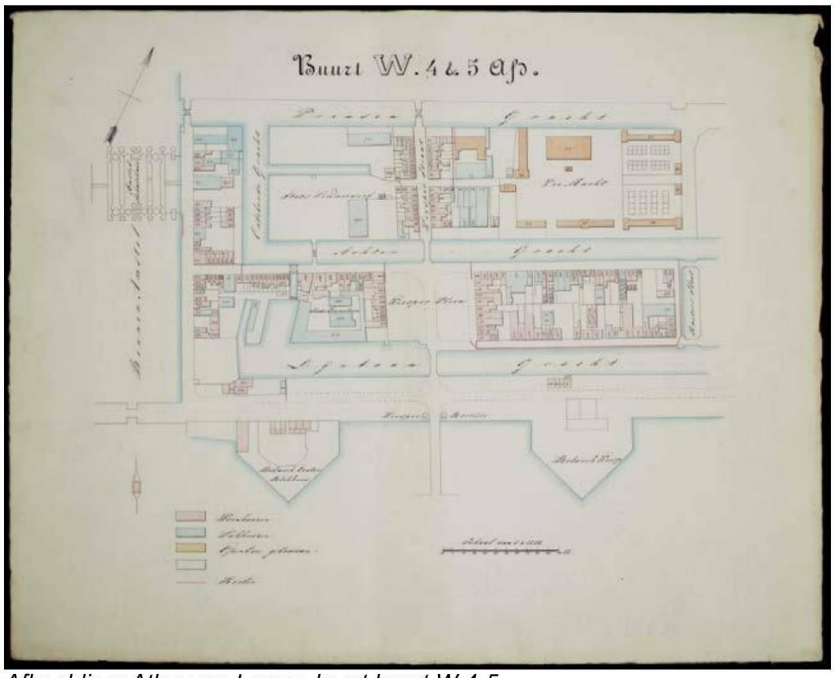
De Weesperbuurt, waarin zich de onderhavige projectlocatie is gelegen, bevindt zich in de grachtengordel van Amsterdam. De ontwikkeling van de grachtengordel verliep globaal van west naar oost. De Amstel was daarbij geen harde scheidslijn, maar in de praktijk stagneerde de verkoop van de percelen aan de overkant. De gaten die openvielen werden gevuld door institutionele, al dan niet charitatieve instellingen en – geheel in lijn met de scheiding wonen en werken – grotere bedrijven richting buitenring. Bijzonder in de omgeving van de Weesperbuurt is dat hier in de buitenring een additionele gracht en sloot werd gegraven (Roeterssloot en Onbekende gracht). De vestiging van de Stadstimmertuinen en de Stadsschuitenmakerswerf aan de Amstel is exemplarisch voor deze ontwikkeling. Verder van de Amstel af waren de gaten die openvielen zo groot dat hier niet alleen aan de buitenrand bedrijven werden opgericht, maar uiteindelijk ook binnen de vlakken die eigenlijk bedoeld waren voor wonen.



Afbeelding: uitsnede stadsplattegrond Gerred de Broen begin achttiende eeuw, waarop duidelijk te zien is dat de woningbouw stagneert, terwijl de bouwblokken nog wel zijn uitgezet.

Echter, in structuur volgde de uitleg aan de overzijde van de Amstel de opbouw zoals die kenmerkend was binnen de hele grachtengordel. De indeling in hoofdgrachten, achterstraten en radialen was ook hier leidend. Vanaf het moment dat de industriële en andere bijzondere

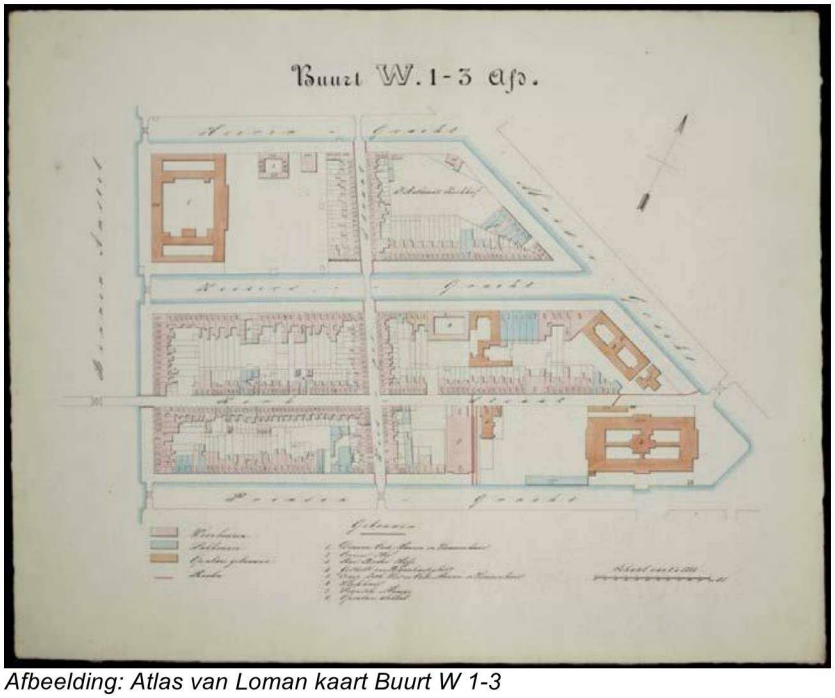
activiteiten gestaakt werden, werd het bouwblokkenraster, met uitzondering van het Roeterseiland, alsnog ingevuld.



Afbeelding: Atlas van Loman kaart buurt W 4-5

Verkaveling

De consequent doorgevoerde verkavelingsprincipes van de grachtengordel komen heel duidelijk tot hun recht in het (keur)blok aan de Amstel, dat verder begrensd wordt door de Nieuwe Keizersgracht, de Weesperstraat en de Nieuwe Kerkstraat. Aan de hoofdgracht zijn de diepe percelen en aan de achterstraat de ondiepe. Aan de Amstel zijn de percelen echter ook diep omdat de rivier eenzelfde status heeft als een hoofdgracht. De radiale Weesperstraat is tweezijdig uitgebroken, maar bij de uitleg waren de kavels ongeveer even ondiep als aan de achterstraat, zij het gemiddeld wat breder.



Afbeelding: Atlas van Loman kaart Buurt W 1-3

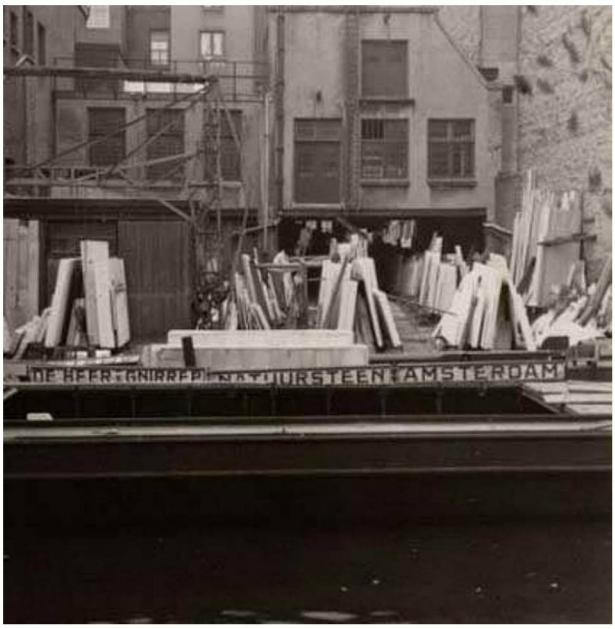
3.2 Historische ontwikkeling van de projectlocatie

Aan het einde van de negentiende eeuw liet Salomon Levie de Beer op de locatie van het huidige hotel een kantoor bouwen voor zijn handel in marmer en natuursteen. Salomon Levie de Beer (Utrecht, 30 maart 1825) was steenhouwer en had zijn zaak in 1882 op dit adres gevestigd. Hij liet dit pand bouwen, in juni 1880 werd in de Brakke Grond dit perceel als bouwterrein verkocht voor de somma van dfl. 15.200,-.

De bouw

Architect Isaac Gosschalk (13 april 1838 – 11 okt 1907) bouwde hier in 1881 een representatief woonhuis met vrijstaand achterhuis op het achtererf. Ooit was dit pand duidelijk herkenbaar aan dat natuursteen.





In de jaren twintig werd het pand ingrijpend verbouwd en uitgebreid door architect Karel Petrus Tholen (28 aug 1882 – 30 nov 1971), inmiddels is dan de zoon van Salomon, Leonard, de bedrijfsvoerder en Leonard was inmiddels een associatie met Gnirrep aangegaan. De gevel van Gosschalk had ongeschonden uit de verbouw moeten komen, doch dit lukte niet en Tholen koos ervoor waarmee de bestaande gevel en de uitbreiding tot één architectonisch geheel werd gesmeed.
Het pand had een topgevel en Tholen koos ervoor om er een rechte bakstenen gevelafsluiting van te maken. Op 16 maart 1923 was de verbouw van het pand klaar. Een maand later werd het pand als Joods volkshuis gebruikt.

Gebruik

Of De Beer het pand vanaf het begin geheel gebruikte is de vraag, omdat dit adres in 1884 tevens werd genoemd als locatie voor de Tweede Israëlitische Vleeshal.
In 1896 zat hier De Beer & Lehren. Op bovenstaande foto is het pand in de tijd van De Beer te zien, en op de foto is te zien dat er marmer en natuursteen verkocht werd.
In 1923 zat nog steeds Fa. De Beer op dit adres, nu als Fa. De Beer & Gnirrep, als Timmerfabriek “De Vooruitgang” en een marmerpakhuis.

Vanaf mei 1923 komt dit pand naar voren als Beth Am.
Mogelijk is het pand vanaf 16 september 1923 in gebruik als synagoge.

(bron: http://www.joodsamsterdam.nl/beth-am-joodsch-volkshuis/)

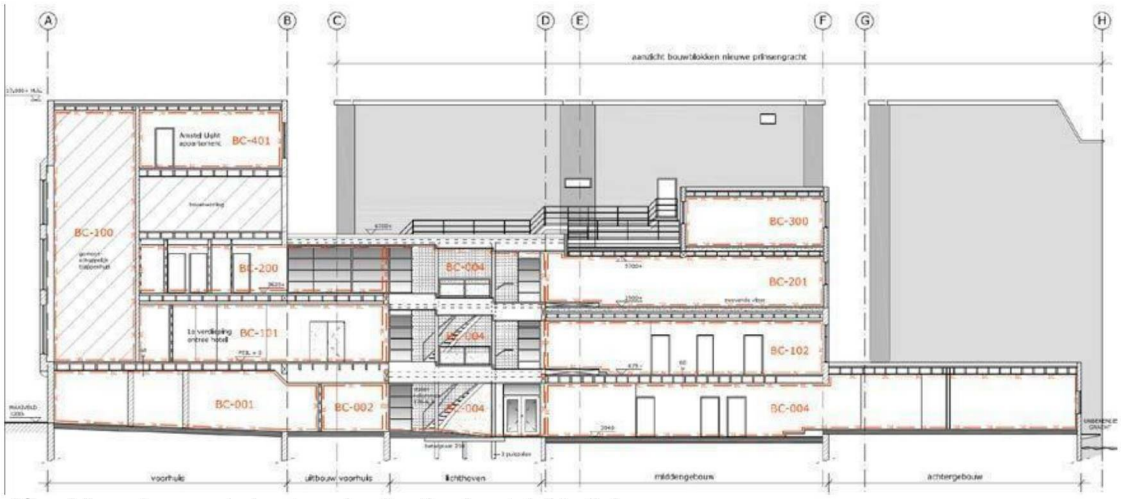
Recente geschiedenis

Na de oorlog was hier een garage met bandenspeciaalzaak gevestigd. In ieder geval vanaf 1990 was het pand een hotel met 26 kamers. In de loop der jaren is het hotel uitgebreid tot 55 kamers. De meest recente uitbreidingen dateren uit 2008 en 2010. Tegenwoordig is alleen de vestibule nog van marmer. Die is gedeeltelijk bewaard gebleven en functioneerde als hotellobby van het Bridge Hotel.

3.3 Beschrijving bestaande situatie

In de bebouwing was The Bridge Hotel gevestigd, een hotel met 55 kamers in het 3-sterren segment, verdeeld over vier panden. De kamers hebben een zeer sterk variërende omvang van 15 tot 75 m^2 gbo.

De bouwhoogte van de bebouwing is aan de Amstelzijde 17 meter, in het middengedeelte 10 meter, met een verspringing naar 12,5 meter en vervolgens naar een eenlaagse bebouwing aan de Onbekendegracht. De hoogte van de vloeren loopt af van achter naar voor en de plattegrond van de verdiepingen varieert per bouwlaag en ook binnen elke bouwlaag, steeds door trappetjes en vides opgelost. Sommige kamers hebben geen daglicht.



Afbeelding: doorsnede bestaande situatie, Amstelzijde links

De entree van het hotel en de woningen in de vierde bouwlaag wordt gevormd door een trap vanaf straat naar de eerste verdieping, vanaf waar een intern trappenhuis zowel de woningen als het hotel ontsluit. Op de begane grond bevinden zich aan de Amstelzijde een garage, kantoorruimte en berging.



Afbeelding: gevel Amstelzijde

Aan de Onbekendegracht ligt de bebouwing, met uitzondering van de eerste bouwlaag, ver terug ten opzichte van de bebouwing op de belendende percelen: de zijgevel van de bebouwing aan de Nieuwe Prinsengracht en van Carré.



Afbeelding: gevel achterzijde, Carré links en Nieuwe Prinsengracht rechts

Het middendeel van het perceel is een onsamenhangend geheel van bebouwing. De Nieuwe Prinsengracht heeft blinde achtergevels en loopbruggen vormen vluchtroutes.





Afbeelding: beelden van de bebouwing in het middendeel

3.4 Planbeschrijving

De vergunningaanvraag heeft betrekking op de realisatie van een vernieuwd hotel met een bouwvolume zoals weergegeven op de plattegronden, dwarsdoorsnedes en 3D-visualisaties. Het aantal hotelkamers neemt toe van 55 naar 86. Het bestaande hotel heeft een 3-sterren classificatie en in de nieuwe situatie minimaal een 4-sterren classificatie of een 3-sterren lifestyle brand.

Verbetering straat- en gevelbeeld

Het bouwplan leidt tot een verbetering van het straat- en gevelbeeld aan zowel de voor- als achterzijde van de bebouwing.







Afbeeldingen: plint voorgevel anno 2017, anno 1882 (linksboven en rechtsboven) en plint conform bouwplan (onder)

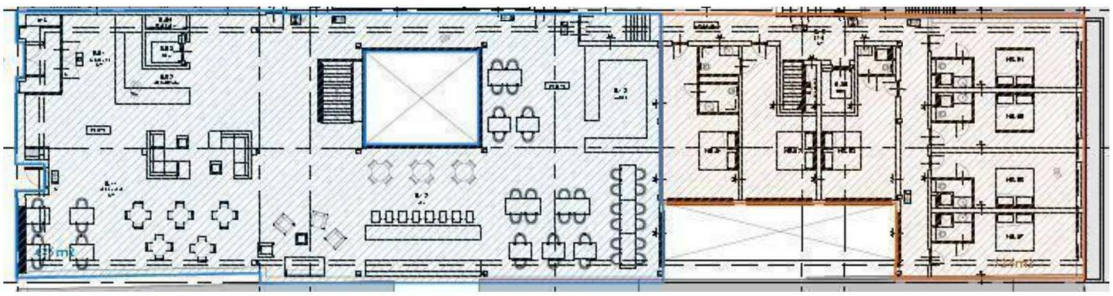




Afbeeldingen: achtergevel anno 2017 (links) en conform bouwplan (rechts; indicatief – het definitieve ontwerp moet nog worden gemaakt en instemming verkrijgen van de commissie voor welstand en monumenten)

Levendige plint en functiemenging

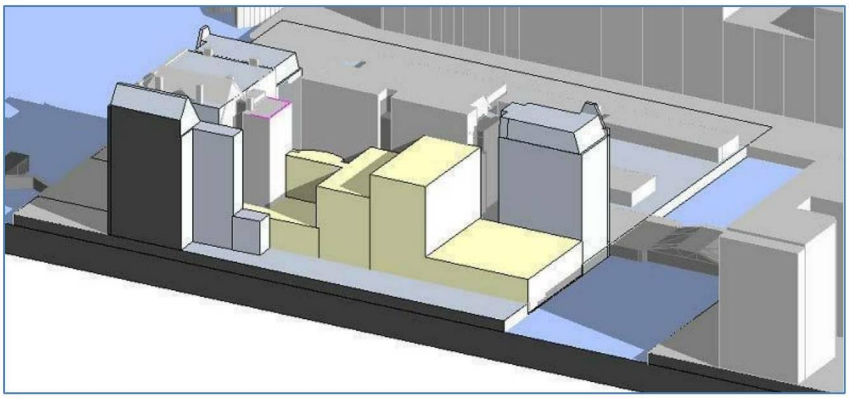
Op de begane grond aan de Amstel wordt een open, publieke plint gecreëerd door toevoeging van een zelfstandig restaurant voor zowel hotelgasten als niet-hotelgasten. Ter verbetering van de heldere functieverdeling in de panden worden de bestaande twee woningen aan de Amstel verplaatst naar de Nieuwe Prinsengracht. Daarmee verdwijnt aan de Amstel ook de trap die toegang geeft tot de woningen. Hieronder is met blauwe arcering weergegeven wat de plattegrond van het restaurant is. De totale oppervlakte is 439 m² bvo.



Afbeelding: zelfstandig restaurant begane grond

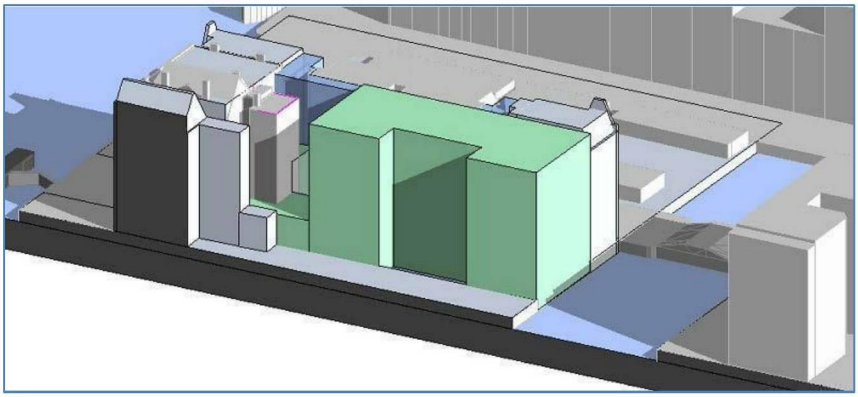
In de kelder wordt een openbaar toegankelijk en zelfstandige spa/fitness gerealiseerd. De toegang tot deze spa/fitness is gesitueerd aan de Nieuwe Prinsengracht.

De bestaande bouwmassa van het hotel laat een rommelige opbouw zien.



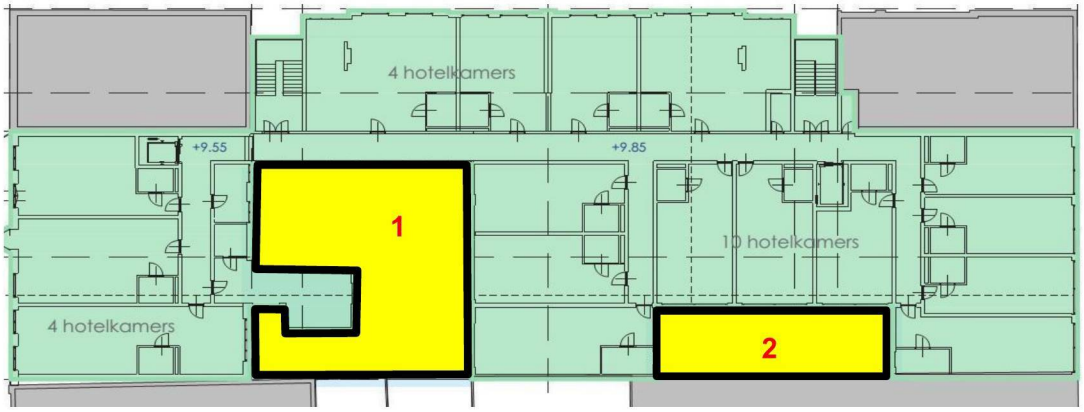
Afbeelding: bestaande bouwmassa

De nieuwe massa volgens het bouwplan is hieronder getoond. De lichthof achter het voorhuis (links) is zichtbaar, alsook de lichthof over de gehele hoogte aan de gevel van Carré (rechtsvoor).



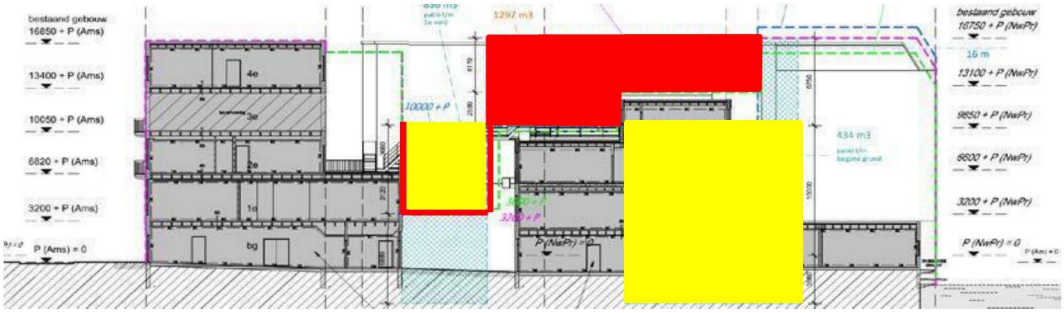
Afbeelding: nieuwe bouwmassa

Het nieuwe bouwplan leidt tot een eenduidiger massa met grotere lichthoven. Hoewel de aanvrager/eigenaar tegen de zijgevel van Carré mag aanbouwen, wordt aan de zijde van Carré, waar in de erfgrens ramen zijn gerealiseerd door Carré, een lichthof gecreëerd, zodat deze ramen daglichttoetreding behouden. Daarmee wordt dan ook de lichttoetreding voor een aantal hotelkamers gerealiseerd. Hieronder wordt weergegeven welke delen van de plattegrond vanaf een hoogte van 3,20 meter onbebouwd blijven. Met nummer 1 is de lichthof achter het voorhuis weergegeven, met nummer 2 de lichthof bij de ramen van Carré.



Afbeelding: plattegrond 2e t/m 4e verdieping met lichthof achter voorhuis (1) en bij Carré (2)

Ten opzichte van hetgeen op grond van het bestemmingsplan mogelijk is, leidt het nieuwe bouwplan per saldo tot een kleiner bouwvolume. Hieronder is met rood weergegeven waar volume wordt toegevoegd (1.297 m^3) en met geel waar minder volume wordt gerealiseerd dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan (1.540 m^3).



Afbeelding: vergroting bouwvolume (rood) en verkleining bouwvolume (geel)

Logische plattegronden

Door de nieuwe, heldere massaopbouw en situering van de functies kunnen duidelijke plattegronden worden gerealiseerd die op elke bouwlaag gelijk zijn, en met heldere routes zonder niveauverschillen. De verdiepingsvloeren in de nieuwbouw worden gelijkgemaakt met de vloeren van de bebouwing aan de Nieuwe Prinsengracht, de verdiepingsvloeren in de bestaande bouw aan de Amstel blijven ongewijzigd.

Daarmee is niet alleen de bedrijfslogistiek binnen het hotel gediend, maar ook de overzichtelijkheid voor de hotelgasten en de brandveiligheid (vluchtroutes, bereikbaarheid bij calamiteit). Dat bestaat er ook uit dat vanaf de Nieuwe Prinsengracht nieuwe trappenhuizen worden gerealiseerd. Deze trappenhuizen dienen ingeval van calamiteit ook voor het veilig vluchten vanuit het hotel.
Bovendien worden nu alle kamers toegankelijk voor minder validen.

Aan de Nieuwe Prinsengrachtzijde worden 2 nieuwe trappenhuizen gerealiseerd. Zij vormen de ontsluiting van de woningen op de eerste verdieping in de panden aan de Nieuwe Prinsengracht. De trappenhuizen dienen tevens in geval van calamiteit als vluchtroute vanuit het hotel. Het deel tussen Nieuwe Prinsengracht 6 en 8 wordt bovendien gebruikt voor laden en lossen.

Duurzaamheid

Een dak kan helpen wateroverlast te verminderen door regenwater tijdelijk op te vangen. Groene daken kunnen een bijdrage leveren aan een grotere biodiversiteit in de stad, geluidsreductie bevorderen en fijnstof binden. Water dat afstroomt van groene daken is

bovendien schoner. Het bouwplan biedt de mogelijkheid, door de eenduidige volumeopbouw die nu ontstaat, om een dakoppervlak van circa 400 m^2 groen in te richten. Zo kan het dak rainproof gemaakt worden.

Het nieuwbouwplan biedt de mogelijkheid een energiezuinig gebouw te realiseren. De ambitie is verduurzaming van het gebouw volgens BREEAM-keurmerk, onder meer door circulair bouwen en de aanvoer via water.

3.5 Afwijking van het bestemmingsplan

Het beoogde verbouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan door afwijkingen van de bouw- en gebruiksregels.

Bouwregels

De afwijking van de bouwregels uit het bestemmingsplan bestaat uit de toename van bouwhoogte. De maximale bouwhoogte die geldt voor bebouwing met een aanduiding ‘orde 2’ is de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan, zo bepaalt artikel 9.2.5 sub b.

Na sloop van de huidige bebouwing zijn de op de verbeelding weergegeven bouwhoogtes maatgevend conform artikel 9.2.4. Het voorliggende bouwplan wijkt van deze bouwhoogtes af doordat in het middendeel de toegestane bouwhoogte van 10 meter wordt overschreden tot 16,75 meter.

Tussen de panden aan de Nieuwe Prinsengracht 2/4 en het pand Amstel 107/111 worden nieuwe doorbraken gerealiseerd waardoor de samenvoeging van deze panden wordt vergroot. Artikel 8.2.12 van het bestemmingsplan bepaalt dat het samenvoegen van percelen alleen is toegestaan indien en voor zover bij de samenvoeging geen gebouwen zijn betrokken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding-orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding-orde 2'.

Het bouwen van de nieuwe trappenhuizen aan de Nieuwe Prinsengracht, is voorts niet toegelaten wegens de aanwijzing als orde-1 panden, ten gevolge waarvan de bestaande bouwhoogte als de maximale bouwhoogte geldt. De trappenhuizen worden achter de bestaande gevelwand waar nu geen bebouwing is, maar slechts kunststof golfplaten. De bebouwing wordt niet hoger dan de op de verbeelding opgenomen maximale bouwhoogte.

De bestaande opgang aan de Amstel naar de tweede bouwlaag, van waaruit een trappenhuis wordt bereikt dat de ontsluiting is voor zowel hotel als bovenwoningen, wordt verwijderd om een publieke plint te maken. Daardoor wordt een aanwezige ontsluiting naar de tweede en hogere bouwlagen niet gehandhaafd.

Gebruiksregels

Op de betreffende panden waarop de aanvraag betrekking heeft is een aanduiding ‘orde 2’ toegekend. Daarnaast hebben de gronden in het bestemmingsplan de aanduiding ‘horeca 5 toegestaan op alle bouwlagen’. Deze aanduiding strekt zich niet uit tot een hogere bouwhoogte dan op de verbeelding weergegeven. Nu de aanvraag ziet op het slopen en op het middengedeelte hoger terugbouwen dan de op de verbeelding weergegeven bouwhoogte, is er sprake van een overschrijding van de bestaande bouwhoogte waar geen horeca 5 op alle bouwlagen is toegestaan op grond van artikel 8.1 sub p en q.

De verplaatsing van de woningen van de Amstel naar de Nieuwe Prinsengracht leidt op de Nieuwe Prinsengracht niet tot een afwijking, maar aan de Amstel wel: het nieuwe gebruik voor hotel in de vierde bouwlaag (in plaats van de woningen) is niet toegelaten op grond van artikel 8.1 sub p en q.

Het bestaande hotelgebruik in de tweede en vijfde bouwlaag van het linkerpand- en de eerste en vijfde bouwlaag van het rechterpand valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan, en wordt voortgezet in de nieuwe situatie.

De nieuwe trappenhuizen aan de Nieuwe Prinsengracht worden naast ontsluiting van de woningen tevens gebruikt als vluchtroute van het hotel en voor laden en lossen wat gedeeltelijk in strijd is met resp. de artikelen 8.1 en 9.1 op basis waarvan de hotelfunctie daar niet is toegestaan.

Realisatie van het zelfstandige restaurant op de begane grond van het linker pand aan de Amstel is een uitbreiding van horeca ten opzichte van wat is toegestaan op grond van artikel 8.1 onder l en artikel 8.5.4. Bovendien wordt het zelfstandig restaurant in het rechterpand dieper, waardoor er strijd is met artikel 9.1 op basis waarvan horeca 4 daar geen toegelaten functie is.
Omdat ook hotelgasten gebruik kunnen maken van het restaurant wordt 20% van de oppervlakte toegerekend aan de hotelfunctie.

Het plan voorziet erin dat in het souterrain hotelkamers worden gerealiseerd. Hotelkamers in het souterrain zijn niet toegestaan gelet op artikel 8.1 sub p en q en volgens het gemeentebestuur ook niet gelet op artikel 9.1 sub k.

3.6 Ruimtelijke motivering afwijkingen

Het voorgestelde project is niet strijdig met de vigerende beleidskaders van de gemeente Amsterdam, maar wijkt af van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Bij de verantwoording dient de afwijking van het bestemmingsplan gemotiveerd te worden.

Bouwen
De maximale bouwhoogte.

- De maximale bouwhoogte die geldt voor bebouwing met een aanduiding ‘orde 2’ is de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging. Op de verbeelding (plankaart) bij de orde 2 gewaardeerde panden zijn ook maten aangegeven. Deze maten acht de planwetgever vanuit stedenbouwkundig oogpunt maatgevend, los dus van de bestaande bebouwing. Het voorliggende bouwplan voorziet erin dat het achterdeel van het perceel bebouwd wordt tot een hoogte van 16,75 meter, nadat de bestaande lage bebouwing is gesloopt.
- In het bestemmingsplan Oostelijke binnenstad is door middel van ordewaarderingen en daaraan gekoppelde regels het stadsgezicht beschermd. In geval een pand op de verbeelding is aangeduid als orde ‘2’, zoals hier, is volgens de regels van het bestemmingsplan het uitgangspunt ‘behoud’.
  Uit de ‘Cultuurhistorische Verkenning Amstel 105-111 / Nieuwe Prinsengracht 2-6’ (bijgevoegd) blijkt dat de te slopen bebouwing die in de aanvraag is betrokken architectonische kwaliteit ontbeert en de structuur van het bouwblok vertroebelt.
  Geconcludeerd wordt:
  ‘Het amoveren van de bebouwing uit het laatste kwart van de 20ste eeuw, op het binnenterrein, raakt niet aan de oorspronkelijke parcellering en interfereert evenmin met de cultuurhistorische ontwikkeling zoals hierboven beschreven.’
  Behoud hoeft dus om die reden geen uitgangspunt te zijn.
  Er wordt evenmin aanleiding gezien om van de facultatieve mogelijkheid die de wet biedt gebruik te maken om de vergunning te weigeren omdat niet aannemelijk is dat er geen ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

  De sloop zal in dit specifieke geval geen onaanvaardbaar gat slaan in het te beschermen stadsgezicht, zoals dat bijvoorbeeld het geval zou kunnen zijn bij sloop van een pand in een gesloten straatwand of een groot gebouw op een markante plek. Wanneer geen nieuwe invulling komt of een nieuwe invulling nog op zich zou laten wachten, is daarmee het stadsgezicht niet in het geding.

  De aangevraagde bebouwing is met de achtergevel georiënteerd op de

Onbekendegracht. Aan de Onbekendegracht en ten zuiden van de aangevraagde bebouwing is de achterzijde van Carré gelegen, een qua maat en schaal fors gebouw dat duidelijk hoger is dan de direct omliggende bebouwing. Aan de noordzijde grenst de aangevraagde bebouwing aan het pand Nieuwe Prinsengracht 6, met volgens de bij de aanvraag behorende tekeningen een bouwhoogte identiek aan de bouw- en goothoogte van de aangevraagde bebouwing. De hoogte van de aangevraagde bebouwing is passend in de gevelwand aan de Onbekendegracht, sluit aan bij de bouwhoogte van de rest van het bouwblok en blijft sterk ondergeschikt aan de bouwhoogte van Carré.

Als gevolg van de sloop komt het belang van het behoud van de oorspronkelijke bouwhoogte van deze bestaande bebouwing te vervallen en dient te worden uitgegaan van de hoogte als op de verbeelding aangegeven.

- Het ophogen van een deel van het middengedeelte (het rode blokje op de afbeelding op pagina 17) is niet bezwaarlijk om de volgende redenen,
  De aanvraag houdt een verhoging in van de bebouwing aan de achterzijde van het gebouw met vier bouwlagen. De op de verbeelding aangegeven maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 16 meter en de maximaal toegestane goothoogte bedraagt 13,5 meter. Volgens artikel 9.2.5 bedraagt in afwijking van de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte de bouw- en goothoogte van de panden die op de verbeelding zijn aangeduid als ‘specifieke bouwaanduiding-orde 2’ ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouw- en goothoogte. Door de aangevraagde verhoging wordt de totale bouw- en goothoogte van de achterzijde van het gebouw met ongeveer 14 meter opgehoogd ten opzichte van de huidige situatie tot16,75 meter boven het niveau van de Nieuwe Prinsengracht. Het bestemmingsplan kent hiervoor geen afwijkingsmogelijkheid.
  Geconstateerd is dat het achterdeel van de bebouwing niet orde-2 waardig is. Historisch onderzoek leert dat het achterdeel van het pand, waarop de verhoging is geprojecteerd, is gerealiseerd in de jaren 80 of recenter.
  De 'orde 2' waardering komt voort uit een systematiek om panden in beginsel in zijn geheel te beschermen op basis van de waardering van het pand dat aan de straat zichtbaar is, ongeacht de leeftijd van mogelijke uitbreidingen aan de achterzijde waarvan (nog) niet is vastgesteld of deze cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde vertegenwoordigen.
  De aangevraagde bebouwing is met de achtergevel georiënteerd op de Onbekendegracht. Aan de Onbekendegracht en ten zuiden van de aangevraagde bebouwing is de achterzijde van Carré gelegen, een qua maat en schaal fors gebouw dat duidelijk hoger is dan de direct omliggende bebouwing. Aan de noordzijde grenst de aangevraagde bebouwing aan het pand Nieuwe Prinsengracht 6, met volgens de bij de aanvraag behorende tekeningen een bouwhoogte identiek aan de bouw- en goothoogte van de aangevraagde bebouwing. Omdat de hoogte van de aangevraagde bebouwing geacht kan worden passend te zijn in de gevelwand aan de Onbekendegracht, aansluit bij de bouwhoogte van de rest van het bouwblok en sterk ondergeschikt blijft aan de bouwhoogte van Carré, bestaat er ruimtelijk geen bezwaar tegen de overschrijding van de maximale bouw- en goothoogte.
  De afwijking van de maximale bouwhoogte betekent een uitbreiding van volume, waarin het bestemmingsplan gelet op de maximale bouwhoogteregeling niet voorziet. De gevolgen van deze volume-uitbreiding zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Hiermee worden de vele volume verspringingen (set backs) ondervangen door in plaats daarvan een ontwerp mogelijk te maken met een eenduidige bouwmassa die in één lijn met de gevel wordt geplaatst.

Er worden doorbraken tussen Nieuwe Prinsengracht 2/4 en Amstel 107/111 en nieuwe trappenhuizen aan de Nieuwe Prinsengracht gerealiseerd.

- Tussen de panden aan de Nieuwe Prinsengracht 2/4 en het pand Amstel 107/111 worden nieuwe doorbraken gerealiseerd waardoor de samenvoeging van deze panden wordt vergroot. Door het toevoegen van nieuwe trappenhuizen tussen de panden Amstel 105 en Nieuwe Prinsengracht 2 en de panden Nieuwe Prinsengracht 4 en 6 worden op elke bouwlaag twee verbindingen gemaakt tussen de percelen aan de

Nieuwe Prinsengracht en de panden Amstel 107/111. De trappenhuizen geven toegang tot een gang in het pand Amstel 107/111, waarmee de kamers ontsloten worden. Ondanks deze nieuwe verbindingen blijft de oorspronkelijke structuur van de percelen goed herkenbaar. De bestaande achtergevel van de panden aan de Nieuwe Prinsengracht die zich bevindt op de perceelsgrens wordt gerespecteerd. In het nieuwe hotel vormt deze de scheiding tussen gang en hotelkamers.

- De trappenhuizen worden zorgvuldig ingepast in het ensemble, in de stijl passend bij de bestaande bebouwing.

De bestaande opgang aan de Amstel naar de tweede bouwlaag, van waar uit een trappenhuis wordt bereikt dat de ontsluiting is voor zowel hotel als bovenwoningen, wordt verwijderd om een publieke plint te maken. Daardoor wordt een aanwezige ontsluiting naar de tweede en hogere bouwlagen niet gehandhaafd.

- In de nieuwe situatie worden de tweede en hogere bouwlagen, die alle deel uitmaken van het hotel, ontsloten via de lobby van het hotel. De twee te verplaatsen woningen worden via een bestaande zelfstandige, nu niet gebruikte ontsluiting aan de Nieuwe Prinsengracht bereikt.
  De te bouwen trappenhuizen worden net zo hoog als en aansluitend aan de bestaande gevel gebouwd en voldoen aan de maximum bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven. Daarmee passen ze uit stedenbouwkundig oogpunt in de bestaande gevelwand en krijgt de bouwwerken een gelijke hoogte. Dat is een optimalisatie uit een oogpunt van gebruik en draagt bij aan de eenduidigheid van de bouwmassa.

Gebruik

De aanvraag ziet op het na sloop gedeeltelijk hoger terugbouwen, namelijk in het middengedeelte, waardoor er in dat middengedeelte sprake is van een overschrijding van de bestaande bouwhoogte (het rode blokje op pagina 17). De functieaanduiding horeca 5 op alle bouwlagen strekt zich niet uit tot deze hogere bouwhoogte (boven de op de verbeelding weergegeven bouwhoogte).

- Het bouwplan leidt niet tot een uitbreiding van het hotel. Tegenover de overschrijding van de bouwhoogte in het middengedeelte (boven de 10 m) staat dat het plan in ruime lichthoven voorziet die onbebouwd blijven waar het bestemmingsplan wel bebouwing en gebruik als hotel toestaat. Er is aldus sprake van een herschikking van zowel reeds toegestane volume als oppervlakte. Daarbij is er per saldo sprake van een afname van zowel hotelvolume als -oppervlakte.

Wat de oppervlakte betreft is dat precies inzichtelijke gemaakt met de plattegronden die als bijlage bij deze Ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd. In tabellen zijn de metrages van de onderscheiden functie per bouwlaag opgenomen. Uit onderstaande tabel blijkt wat het totale metrage voor de hotelfunctie is conform het geldende bestemmingsplan en het totale metrage voor de hotelfunctie dat met het plan wordt gerealiseerd.

VLOEROPPERVLAKTEN HOTEL - BESTEMMINGSPLAN

bestemming / functie	kelder	sout.	beg.gr.	1e verd.	2e verd.	3e verd.	4e verd.	totaal
hotel			705m2	792m2	884m2	290m2	290m2	2961m2
hotel overgangsrecht			179m2	92m2	85m2	210m2	283m2	849m2
totaal			884m2	884m2	969m2	500m2	573m2	3810m2

VLOEROPPERVLAKTEN HOTEL - BOUWPLAN

bestemming / functie	kelder	sout.	beg.gr.	1e verd.	2e verd.	3e verd.	4e verd.	totaal
hotel	--m2	--m2	246m2	652m2	796m2	442m2	523m2	2659m2
hotel strijdig met best.pl.	--m2	317m2	--m2	--m2	--m2	351m2	237m2	905m2
20% horeca IV begane grond toegerekend aan hotel	--m2	--m2	88m2	--m2	--m2	--m2	--m2	88m2
50% trappenhuis gedeelde functie toegerekend aan hotel	--m2	16m2	31m2	13m2	12m2	13m2	12m2	97m2
totaal	--m2	333m2	365m2	665m2	808m2	806m2	772m2	3749m2

Nu het bestemmingsplan in totaal 3810 m² aan hotelfunctie toelaat en het plan 3749 m² aan hotelfunctie omvat is geen sprake van een uitbreiding van de hotelfunctie in de zin van het Overnachtingsbeleid. Aan dat beleid behoeft niet te worden getoetst, nu daarin staat geformuleerd dat, indien uit het bestemmingsplan enig recht tot ontwikkeling van een hotel voortvloeit de initiatiefnemer hierop een beroep kan doen.

- Met de herschikking van volume en van oppervlakte met de hotelfunctie is het mogelijk om een kwalitatief hoogwaardig hotel te realiseren conform het advies van de Commissie Ruimte en Kwaliteit In plaats van diverse verspringingen (met als gevolg verschillende indelingen per verdieping) is er nu sprake van een eenduidige bouwmassa.

Het aantal woningen blijft gelijk – de nieuwe hotelfunctie in de vierde bouwlaag aan de Amstelzijde is een uitwisseling. De woningen bevinden zich nu in de vierde bouwlaag, terwijl in de derde en vijfde bouwlaag hotelkamers zijn. Het trappenhuis naar de woningen moet worden gedeeld met de hotelgasten in geval van calamiteit.

- De trappenhuizen hebben voor de helft reeds de hotelfunctie. Door het gecombineerde gebruik voor enerzijds de woningen en anderzijds het hotel, wordt 50% van het oppervlak dat niet gedekt wordt door de hotelfunctie toegerekend aan het hotel. Zie de tabel hiervoor. Per saldo leidt dit niet tot een uitbreiding van de hotelfunctie.

Het bestaande hotelgebruik in tweede en vijfde bouwlaag van het linkerpand en in de eerste, en vijfde bouwlaag van het rechterpand aan de Amstel en voortzetting van het bestaande hotelgebruik in de Nieuwe Prinsengracht 2 is bij inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Dit gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan, en wordt bij verlening van de aangevraagde vergunning onder vigeur van de omgevingsvergunning voortgezet in de nieuwe situatie.

- Dit vergt geen nadere motivering.

Realisatie van het restaurant aan de Amstelzijde met een groter oppervlak is een uitbreiding ten opzichte van wat nu volgens het bestemmingsplan is toegestaan.

- Bij hotels die groter zijn dan 1.000 m² bvo bestaat de uitdrukkelijke wens behalve hotelkamers ook andere, publiekstoegankelijke functies toe te voegen die de interactie bevorderen tussen de directe omgeving en het hotel (interne functiemenging). Bovendien dragen dergelijke functies bij aan de verbetering van de uitstraling naar de straat. Een zelfstandig restaurant, dat wil zeggen een restaurant dat ook voor niet-hotelgasten toegankelijk is, is zo'n functie.
  Op het perceel Amstel 107/111 is horeca 4 (restaurant) als zelfstandige horeca in het rechterdeel al toegestaan, maar niet gerealiseerd. In het linker deel bevindt zich nu een garagedeur naar een autostalling. Dit heeft voor de straatwand ter plaatse een gesloten beeld tot gevolg. De situering van het restaurant met zelfstandige toegang leidt tot de gewenste interactie en verlevendiging van het straatbeeld.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

De hotelfunctie breidt niet uit ten opzichte van hetgeen het geldende bestemmingsplan toelaat. In het bestemmingsplan is in deze omvang de hotelfunctie en de andere functies al voorzien, zodat de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie en parkeerbehoefte reeds is afgewogen en toegelaten (vergelijk bijvoorbeeld uitspraak ABRS 11 januari 2017 in zaaknr. 201508927/1/A1, r.o. 6).
Dit geldt ook voor het fietsparkeren.

De zelfstandige restaurantfunctie breidt met 317 m² bvo uit ten opzichte van wat het bestemmingsplan toestaat. De gevolgen van deze uitbreiding op de verkeerssituatie, wat betreft auto- en fietsverkeer, parkeren (auto, fiets en scooter) en laden en lossen moeten worden getoetst aan het relevante beleid. Dit betreft de Nota Parkeernormen Auto (november 2017). De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (maart 2018) is niet van toepassing omdat de aanvraag is ingediend voor de vaststelling van deze nota.

Volgens beleidsregel 4 uit de Nota Parkeernormen Auto vormen voor voorzieningen (een hotel en restaurant wordt gezien als voorziening) de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies.
Deze kencijfers bestaan uit 8 pp/100 m² bvo, waarvan 80% voor bezoekers. Omdat het parkeren voor medewerkers met het parkeervergunningstelsel wordt gestuurd, hoeft alleen de autoparkeerbehoefte voor bezoekers te worden berekend. De behoefte bedraagt in dit geval 26 parkeerplaatsen. Vanwege het fiscaal parkeerregime (€ 6,00 p/u) en de beperkte beschikbaarheid van parkeerplaatsen is dit slechts een theoretische behoefte. De veronderstelde doelgroep (hotelgasten/toeristen/bezoekers Carré) zal overwegend niet met de auto komen (metrostation Weesperplein is nabij) en dus ook geen parkeerbehoefte genereren. Het kencijfer is veel te hoog voor deze specifieke situatie. Het fiscaal regime i.c.m. de beperkte beschikbaarheid van parkeerplaatsen regelt het parkeren voldoende. Er is geen aanleiding om nadere maatregelen te nemen.

Voor het laden en lossen bieden zowel het profiel van de Amstel als het profiel van de Nieuwe Prinsengracht voldoende ruimte en flexibiliteit. Ook ten behoeve van het hotel functioneerde het laden en lossen op een aanvaardbare manier. In de aanvraag wordt het laden en lossen gesitueerd aan de Nieuwe Prinsengracht. Het is mogelijk hier in de openbare ruimte een specifieke laad- en losplek te creëren. Het stadsdeel is bereid hiertoe over te gaan.

De verwachting is dat een groot deel van de doelgroep van het restaurant overwegend van buiten de stad komt en daarmee minder gebruik zal maken van de fiets. In de aanvraag is niet voorzien in een inpandige fietsenstalling. Dat betekent de fietsende gasten en medewerkers in de openbare ruimte hun fiets of scooter zullen stallen. In de openbare ruimte is daarvoor voldoende ruimte. Overdag zal er weinig parkeerbehoefte zijn, om het piekmoment in de avonduren op te kunnen vangen kan de laad- en losplek aan de Nieuwe Prinsengracht worden ingezet.

4.2 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit, het kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen” is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van “niet in betekenende mate”. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide. Uit paragraaf 4.1 blijkt dat als

gevolg van het project sprake is van een afname van het aantal theoretische verkeersbewegingen. Geconcludeerd kan worden dat het project als 'niet in betekenende mate' kan worden aangemerkt en derhalve geen nadelige gevolgen voor luchtkwaliteit heeft.

4.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd.

Het project voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

4.4 Externe veiligheid

Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van opslag of langs routes van gevaarlijke stoffen moet onderzoek gedaan worden naar individueel en/of groepsrisico.

In de directe nabijheid van de locatie zijn geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen. De locatie ligt ook niet in de nabijheid van een route van gevaarlijke stoffen. Onderzoek naar externe veiligheid is niet aan de orde.

4.5 Bodem

Het project leidt weliswaar tot bodemroerende werkzaamheden, maar de nu voorliggende bestemmingsplanafwijking niet. Onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet aan de orde.

4.6 Water

Het projectgebied is momenteel geheel bebouwd. Het beoogde project leidt niet tot een uitbreiding van het verharde oppervlak. De locatie ligt in de nabijheid van een waterkering, de Amsteloever en de Amstelsluizen. Het project leidt weliswaar tot nieuwe ondergrondse bebouwing, maar de nu voorliggende bestemmingsplanafwijking heeft daarop geen betrekking. De bestemmingsplanafwijking heeft derhalve geen gevolgen voor de waterhuishouding in en rondom de projectlocatie. Een watertoets is dan ook niet uitgevoerd.

4.7 Archeologie

Het project leidt weliswaar tot bodemroerende werkzaamheden, maar de nu voorliggende bestemmingsplanafwijking niet. Onderzoek naar archeologie is in het kader van deze aanvraag niet aan de orde. Het geldende bestemmingsplan maakt verbouwing al mogelijk, dat wordt niet bepaald door de nu voorliggende bestemmingsplanafwijking. In het kader van de vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen wordt onderzoek verricht, opdat voldaan wordt aan voorschriften ter zake archeologie.

4.8 Flora en Fauna

Voor de bescherming van diersoorten is per 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 98, Flora en faunawet en Boswet geïntegreerd tot één wet.
Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vergunning.

Het geldende bestemmingsplan maakt verbouwing al mogelijk, dat wordt niet bepaald door de nu voorliggende bestemmingsplanafwijking. In het kader van de vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen wordt onderzoek verricht opdat voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming.

4.9 Behoefte

Op basis van de sinds 1 juli 2017 geldende bepalingen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, op grond van artikel 3.1.6 Bro bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In dit geval leidt de bestemmingsplanafwijking weliswaar tot het realiseren van een bouwvolume buiten de kaders van het geldende bestemmingsplan en met een ander gebruik dan reeds is toegelaten, maar doordat het bouwvolume ten opzichte van het volume waar het geldende bestemmingsplan in voorziet enigszins afneemt, is er geen sprake van een groter ruimtebeslag. Het project kwalificeert daardoor niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro.

Het project wordt bovendien gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De bestaande, minder intensieve bebouwing wordt deels gesloopt. Er is daarmee volop sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied. Vanuit de op dit aspect van toepassing zijnde regelgeving zijn op het voorgestelde plan geen relevante beperkingen te verwachten.

4.10 Milieueffectrapportage

In dit geval leidt de bestemmingsplanafwijking weliswaar tot het realiseren van een bouwvolume buiten de kaders van het geldende bestemmingsplan, maar doordat het bouwvolume ten opzichte van het volume waar het geldende bestemmingsplan in voorziet enigszins afneemt is er geen sprake van een groter ruimtebeslag. De oppervlakte van de hotelfunctie wordt niet uitgebreid ten opzichte van wat het bestemmingsplan toelaat, dus ook wat dat betreft zullen er ten gevolge van het beoogde plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu optreden. Het project kwalificeert daardoor niet als stedelijke ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is dan ook geen aanleiding een Milieueffectrapportage op te stellen en derhalve ook geen aanmeldingsnotitie.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, waarmee in het kostenverhaal is voorzien. De kosten voor de verbouw worden gedragen door de initiatiefnemer. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de te voeren procedure zal het ontwerp van de omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Eenieder wordt in deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De aanvrager zal een bijeenkomst voor omwonenden beleggen om het voorliggende plan toe te lichten.