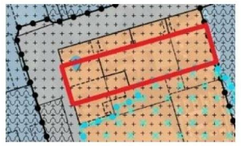
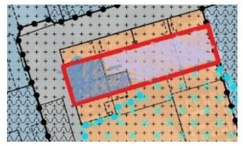
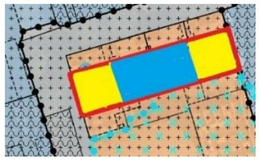
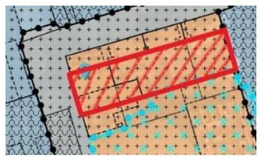
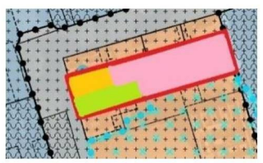
	bestemmingsplan	optie I binnen mogelijkheden bp	optie II met verhoging bouwhoogte tetris-blok	optie III initiatiefgebied in optie II & locatie Barbacan	optie IV weigeren medewerking te verlenen aan afwijking bp
Initiatiefgebied		blijft ongewijzigd	blijft ongewijzigd	initiatiefgebied samen met locatie hotel Barbacan	maximaal optie 1
Bestemming *Gemengd – 1 – grijs* *Gemengd – 2 – lila*		blijft ongewijzigd	blijft ongewijzigd	blijft voor Initiatiefgebied gelijk maar wordt samen getrokken met de locatie Barbacan	maximaal optie 1
Bouwhoogte • *Geel:* *bouwhoogte = max 16 m* *goothoogte = max 13,5 m* • *Blauw:* *bouwhoogte = max 10 m*		blijft ongewijzigd (risico is dan bestaande bouwhoogte geen 10 meter is maar lager muv van al hoger aanwezige bouwhoogte)	blauw gaat naar 16 meter	keuze: 10 of 16 meter	maximaal optie 1
Aanduiding orde 2 *ligt over gehele initiatiefgebied: zoals op verbeelding is aangeduid of de hoogte zoals deze ten tijde van ontwerp aanwezig was*		orde 2 niet van toepassing voor middendeel op grond van een op maatgesneden cultuurhistorisch-stedenbouwkundige onderbouwing	orde 2 niet van toepassing voor middendeel op grond van een op maatgesneden cultuurhistorisch-stedenbouwkundige onderbouwing	orde 2 niet van toepassing voor middendeel op grond van een op maatgesneden cultuurhistorisch-stedenbouwkundige onderbouwing	idem
Aanduiding horeca 5 op alle bouwlagen toegestaan • *Oranje: 1e en 3de bouwlaag* • *Lime: 2de en 3de bouwlaag* • *Roze: op alle bouwlagen*		blijft ongewijzigd	• deel roze to lime-deel in middeldeel: ook naar 16 meter of houden op 10 meter? • onderbouwing voor gehele tetris-blok dat dit nodig is voor kwaliteitsimpuls/bereikbaarheid niet zijnde ruimte voor hotelkamers/-bedden • hoe om te gaan met verschil oranje & lime aan Amstelzijde qua gebruik op bouwlagen?	• idem aan optie 2 • Bridge wordt geheel hotel en Barbacan wordt geheel wonen	maximaal optie 1
Wonen	niet specifiek aangeduid	wonen is toegestaan (wel eisen bp). Igv verplaatsing oid dan wel onttrekkingsvergunning nodig	wonen is toegestaan (wel eisen bp). Igv verplaatsing oid dan wel onttrekkingsvergunning nodig	wonen is toegestaan (wel eisen bp). Igv verplaatsing oid dan wel onttrekkingsvergunning nodig	idem

risico's – onderbouwing	optie 1 binnen mogelijkheden bp	optie 2 met verhoging bouwhoogte tetris-blok	optie 3 initiatiefgebied in optie 2 & locatie Barbacan	optie 4 weigeren medewerking aan afwijking bp
a) bestemming	geen risico's	geen risico's	geen risico's	n.v.t.
b) bouwhoogte	geen noemenswaardige maar zie hieronder	zie hiernaast in combinatie met orde 2 + goed kijken naar licht en bezonningssituatie van bestaande panden aan Amstel	idem	n.v.t.
c) orde 2	• wellicht dat de bestaande bouwhoogte ten tijde van ontwerp een risico vormt omdat deze geen 10 meter is maar lager • hierbij kan worden opgemerkt dat hoewel de toelichting daar geen duidelijkheid overgeeft deze regel gelezen moet worden als zijnde een hoogte die ten tijde van ontwerp hoger was dan 10 meter aangezien uitgegaan van een lagere hoogte er sprake is van reformatio in peius • is aan panden gerelateerd • advies van M&A + eerder verleende vergunning voor kantoor	idem	idem	n.v.t.
d) horeca 5 – toetsen overnachtings-beleid	geen, omdat het bp op tetris-blok reeds hotel op alle bouwlagen toe staat	• voor afwijking bouwhoogte (tetris-blok) – sprake van toename hotel = toetsen aan beleid • aangeven/vastleggen dat verhogen bouwhoogte niet leidt tot meer hotelkamers/-bedden maar benodigd is voor kwaliteitsimpuls/bereikbaarheid en dat zonder deze ruimte er geen kwaliteitsimpuls kan plaatsvinden • woningen (blijven) beschikbaar voor middenhuur • kwalitatief hotel op deze locatie is toevoeging voor stad/gebied • ook kijken naar voorwaarden wijzigingsbevoegdheid • gebruik maken van enerzijds onderbouwing zoveel als mogelijk aan overnachtingsbeleid als ware het een 'nee, tenzij gebied' inclusief 'oud voor nieuw' en dit ten grondslag leggen aan exceptie ex artikel 4.1 van de beleidsregels en voorzover dit niet slaagt op grond van artikel 4:84 Awb	• zie optie 2 • voor afwijking bouwhoogte (tetris-blok) – sprake van toename hotel = toetsen aan beleid • kwaliteitsimpuls voor twee locaties in plaats voor één • woningen voor middenhuur • beleid oud voor nieuw – ook kijken naar voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	• motivatie moet gevonden in het overnachtingsbeleid: uitbreiden in een 'nee-gebied' is niet toegestaan en er wordt niet voldaan aan 'oud voor nieuw-beleid'
e) precedent-werking	• baseren op cultuurhistorische-stedenbouwkundige onderbouwing • wel risico voor rest van bestemmingsplan • in praktijk nauwelijks beroep op gelijkheidsbeginsel mogelijk echter het zal snel ingeroepen worden – negatieve beeldvorming	idem	Idem	niet waarschijnlijk
f) proces/afbreuk-risico/ schadevergoe-ding	n.v.t.	• proces-/afbreukrisico aanwezig vanwege maatschappelijk verzet alsook maatwerk vwb toepassen overnachtingsbeleid • er moet een planschadeovereenkomst worden gesloten	• idem • acht het risico bij optie 3 kleiner dan bij optie 2	schadeclaim

opties	optie 1 sloopvergunning zonder aanvraag omgevingsvergunning (al dan niet gefaseerd) afwijken planologisch gebruik	optie 2 sloopvergunning met 1ste fase aanvraag omgevingsvergunning afwijken planologisch gebruik	optie 3 sloopvergunning met aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen & afwijken planologisch gebruik
Voorkeur a. gemeente b. initiatiefnemer	heeft niet de voorkeur, omdat dit naar buiten toe mogelijk het beeld van salamitactiek uitstraalt	heeft voorkeur	heeft voorkeur
Kantoorvergunning	blijft van kracht tot omgevingsvergunning voor afwijken planologisch gebruik onherroepelijk is, daarna wordt deze vergunning ingetrokken (= niet meer uitvoerbaar).	idem	idem