Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum	PM december 2024
Kenmerk	Z2023-Z008946
Olo	8293999

Ontwerpbesluit tijdelijke omgevingsvergunning
gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit
een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het verlengen van de instandhoudingstermijn ten behoeve van het bestaande gebouw met 5 jaar (tot een maximale instandhoudingsperiode van 15 jaar), en
- het tijdelijk gebruiken van gronden en bouwwerk in strijd met de planologische regels ten behoeve van een (stage) hotel voor een periode van 5 jaar,

op de locatie Valschermkade 19 in Amsterdam.

Onlosmakelijk verbonden activiteit
Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het project mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling).

Activiteiten
De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en conform artikel 5.16 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) door de instandhoudingstermijn als verbonden aan de tijdelijke omgevingsvergunning, Olo nummer 1518477 verleende activiteit, te verlengen met 5 jaar,
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Schinkel –Aalsmeerplein e.o.

Voorschriften
De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Tijdelijke omgevingsvergunning
Aan de omgevingsvergunning wordt een termijn verbonden. De omgevingsvergunning geldt voor de periode vanaf 28 januari 2025 tot en met 27 januari 2030:

- na het verstrijken van de termijn die aan deze vergunning is gesteld wordt het gebruik van het tijdelijke gebouw gestaakt, gelet op het vervallen van de planologische toestemming hiervoor, en
- nadat de aangegeven termijn voorbij is, moet de vergunninghouder de bestaande toestand herstellen zoals deze was voordat de tijdelijke omgevingsvergunning, Olo nummer 1518477 d.d. 28 januari 2015 was verleend.

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling
Ter vermindering van het energieverbruik van het gebouw worden binnen zes maanden na verzenddatum van de omgevingsvergunning aanvullend:

a. 50 zonnepanelen/PV-panelen van 400wp op het platte dak van het gebouw van Hotel Jansen geïnstalleerd en in stand gehouden, en
b. de CV-ketels van het gebouw van Hotel Jansen vernieuwd;

om te komen tot score "Zeer zuinig" als beschreven onder het kopje "*Extra maatregelen*" op pagina 11 van de goede ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier gemerkt B001P
- Tekeningen bouwkundig (13 bladen), bestaand gebouw gemerkt B002T
- Ruimtelijke onderbouwing gemerkt B003R
- Onderbouwing hotelinitiatief - hotelladder gemerkt B004R

CONCEPT

Rechtsbescherming

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met K. Rijndorp via k.rijndorp@amsterdam.nl

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

CONCEPT

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht
Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).
Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure
Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 21 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 14 februari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 20 maart 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 29 april 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 24 september 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 21 oktober 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Naar aanleiding van diverse inhoudelijke opmerkingen is de ruimtelijke onderbouwing aangepast en definitief op 12 november 2024 aangeleverd.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen
Het ontwerpbesluit ligt van PM tot en met PM ter inzage. Op PM maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de website: www.amsterdam.nl/bekendmakingen.

CONCEPT

Beoordeling van het project

Bouwen
(artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)
Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig.

Het project beoordeelden we bij aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning, Olo nummer 1518477 d.d. 28 januari 2015, voor de bouw van het tijdelijk bouwwerk aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bij vergunning is voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' bepaald dat de instandhoudingstermijn van de omgevingsvergunning voor deze activiteit tien jaar is.
De termijn verstrijkt op: 27 januari 2025

Op grond van artikel 5.16 lid 2 Besluit omgevingsrecht (Bor) kan indien de in de omgevingsvergunning aangegeven termijn korter is dan vijftien jaar, die termijn voor een activiteit 'bouwen van een bouwwerk' worden verlengd tot ten hoogste vijftien jaar.

Bouwbesluit 2012
De verleende tijdelijke omgevingsvergunning vermeldt dat aannemelijk is dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit. Voormelde voorschriften voor bestaande bouw in de hoofdstukken 2 tot en met 6 dan wel - als in de betreffende afdeling anders is bepaald - de andere voorschriften, zijn sinds 2 november 2014 (aanvraagdatum tijdelijke omgevingsvergunning, Olo nummer 1518477) niet gewijzigd. Ook is het bestaande bouwwerk in de tussentijd niet gewijzigd.

Het is aannemelijk dat het project nog voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Gebruiksfunctie
Het project beoordeelden we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfunctie:

- logiesfunctie

Wij hebben geen bezwaar tegen het verlengen van de gestelde termijn in de tijdelijke omgevingsvergunning met vijf jaar voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk', omdat de aspecten beoordeeld vanuit de technische regelgeving (Bouwbesluit 2012) voldoen aan de daarin gestelde eisen.

Bouwverordening 2013
De aangevraagde tijdelijke omgevingsvergunning heeft betrekking op het tijdelijk voortzetten van het in 2015 gebouwde gebouw. Er vinden geen nieuwe bouwwerkzaamheden ter hoogte van het maaiveld plaats of het roeren van de bodem. Het is aannemelijk dat het project nog voldoet aan de relevante bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013.

CONCEPT

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Schinkel –Aalsmeerplein e.o." van kracht is. Dit bestemmingsplan is op 29 mei 2013 gewijzigd vastgesteld.
De projectlocatie is bestemd als 'Bedrijf', artikel 3 van de planregels.

Het bedrijventerrein is vrijwel geheel aangewezen als een gezoneerd industrieterrein. Binnen de bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor bedrijven, horeca 4 (zoals restaurants, eetcafés, lunchroom, koffie-/theehuizen, juicebars en ijssalons), parkeervoorzieningen en terrassen.
Hotels zijn uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel' toegestaan. Deze aanduiding ontbreekt hier.

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand
Bij aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning, Olo nummer 1518477 d.d. 28 januari 2015, is het project niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Het gaat hier om een tijdelijk en niet seizoensgebonden bouwwerk.

Conclusie
Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften die bij deze tijdelijke omgevingsvergunning horen.

CONCEPT

Planologisch strijdig gebruik
(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)
Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Schinkel –Aalsmeerplein eo, (vastgesteld op 29 mei 2013) geldt.

Het project is gesitueerd op gronden die zijn aangewezen voor 'Bedrijf'. Op grond van artikel 3 zijn deze gronden bestemd voor:

- bedrijven, die vallen in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 als bedoeld in 20.4 van deze regels,
- creatieve functies, als bedoeld in 20.5 van deze regels, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.2;
- wellness, fitness- en healthcentra (waaronder begrepen fitness, sauna's, beautycentra), met inachtneming van het bepaalde in 3.4.4;
- horeca van categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 4', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 2', met inachtneming van het bepaalde in 3.4.5;
- ondersteunende horeca, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.6;
- parkeervoorzieningen ten behoeve van het in 3.1 onder a t/m j genoemde gebruik, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.7, in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' en op onbebouwde gronden;

Strijdigheden
Het project is in strijd met artikel 3 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan, omdat hotels uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel' zijn toegestaan en deze aanduiding hier ontbreekt. Daarnaast is het project in strijd met de bouwbepalingen (3.2.1. en 3.2.2), omdat niet wordt gebouw ten dienste van de bestemming en de maximale bouwhoogte van 20 meter wordt overschreden met 43 cm. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door een liftopbouw.

Project afwijkingsbesluit
Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken.
Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten onder voorwaarden, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo af te wijken van artikel 3.1, 3.2.1 en 3.2.2. onder a van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Projectomschrijving
Het initiatief ziet op het voortzetten van de huidige vestiging van Hotel Jansen "not for tourists" aan de Valschermkade 19 in Schinkelhaven. Hotel Jansen richt zich uitdrukkelijk *niet* op toeristen. Het is een student-/stagehotel met 166 gemeubileerde kamers voor flexibele eerste opvang of kort verblijf voor (inter)nationaal

CONCEPT

jong talent dat naar Amsterdam komt voor werk of studie. Circa 95% van de kamers zijn Extended Stay (4-5 maanden) en circa 5% voor kort verblijf (> 14 dagen). De maximale verblijfsduur is 6 maanden. Een bewijs van inschrijving aan een onderwijsinstelling of het overhandigen van een "proof of employment" is onderdeel van de reserveringsprocedure.

Hotel Jansen is destijds (op 28 januari 2015) als tijdelijke functie vergund. Deze vergunning is verleend met toepassing van de zogenaamde kruimelregeling ex artikel 4 lid 11 Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor de duur van maximaal 10 jaar. Op grond van die vergunning moet Hotel Jansen na 10 jaar, (dus in 2025) gesloopt worden. Om die reden heeft Hotel Jansen op 21-12-2023 een aanvraag ingediend voor het voortzetten van het gebruik voor een aansluitende periode van 5 jaar. Aangezien de aanvraag is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is de oude wetgeving van toepassing. Omdat de eerder toegepaste kruimelregeling niet weer kan worden gebruikt, is planologische toestemming alleen mogelijk met de uitgebreide procedure onder de Wabo.

CONCEPT

Motivering

Hotelbeleid en advies Metropool Regio Amsterdam expertteam

Op 27 november 2013 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Regionale hotelstrategie 2016- 2022 vastgesteld. Kern van het beleid is 'kwaliteit boven kwantiteit' en 'het juiste hotel op de juiste plaats'. De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 14 juli 2016 de herziening van het Amsterdamse deel van de Regionale hotelstrategie 2016-2022 vastgesteld: 'Van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid'. Voor hotels in Amsterdam is de strategie gewijzigd van 'Ja, mits', naar 'Nee, tenzij'. Er wordt nog meer ingezet op kwaliteit, met als doel inhoud te geven aan de spreiding van toeristen naar nieuwe gebieden en het voorkomen van overlast voor bewoners. De 'Nota uitwerking overnachtingsbeleid 2021 en verder (hierna: Overnachtingsbeleid 2021 e.v.) is van dat beleid een uitwerking en vormt het ruimtelijk planologisch toetsingskader.

Op 18 juli 2024 heeft de gemeenteraad het Hotelbeleid 2024 vastgesteld. Het uitgangspunt is dat de gemeente geen medewerking meer verleent aan hotelinitiatieven die niet passen in het geldende omgevingsplan. Wel wordt de nieuw- voor oud regeling behouden. Dit betekent dat een nieuw hotel dat in strijd is met het omgevingsplan, alleen nog kan worden gerealiseerd al er elders slaapplaatsen blijvend worden weggenomen.

Voor het voorliggend project Hotel Jansen Schinkel is specifieke overgangsrecht. In het Hotelbeleid 2024 is bepaald dat het Overnachtingsbeleid 2021 e.v. van toepassing blijft op het voorliggend initiatief.

Overnachtingsbeleid 2021 en verder

De nota Overnachtingenbeleid 2021 en verder (hierna Overnachtingenbeleid 2021 e.v.) bevat twee delen. In deel I worden de onderdelen van het nieuwe stappenplan (voorheen hotelladder) toegelicht en aan welke voorwaarden een nieuw initiatief voor hotelontwikkeling of –uitbreiding dient te voldoen. Het betreft de voorwaarden 'buurtbetrokkenheid', 'duurzaamheidstoets' en 'socialer ondernemen'. Deel II bestaat uit het ruimtelijk planologisch toetsingskader. Hierin worden de ruimtelijk planologische onderdelen weergegeven waaraan het hotelinitiatief wordt getoetst.

Toetsing deel I (voorheen Hotel ladder)

Het MRA expertteam verblijfsaccommodaties adviseert over (concept-) aanvragen omgevingsvergunning voor hotelinitiatieven conform de voorwaarden uit deze notitie.

Het MRA toetst initiatieven aan de volgende criteria:
1. Bijzonder hotelinitiatief
2. Buurtbetrokkenheid
3. Duurzaamheid
4. Sociaal ondernemerschap

Het advies van het MRA expertteam aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft de status zwaarwegend. Het advies van het MRA expertteam maakt deel uit van de integrale ruimtelijke onderbouwing.

Zwaarwegend advies Metropool Regio Amsterdam expertteam
Op 16 oktober 2024 heeft het Metropool Regio Amsterdam (MRA) expertteam haar advies uitgebracht aan het stadsdeel. Het MRA concludeert dat, het hotelinitiatief weliswaar grotendeels, maar niet geheel voldoet aan de randvoorwaarden uit overnachtingsbeleid. Dit komt omdat de duurzaamheidsvereisten uit paragraaf 2.4. niet worden gehaald. Naar het oordeel van het MRA wordt wél gemotiveerd onderbouwd *waarom* het initiatief hier niet aan voldoet. Namelijk omdat het gaat om een verlenging van maximaal vijf jaar in een bestaand tijdelijk gebouw. Hierdoor zou het investeren in het renoveren, (ver)bouwen en slopen van het tijdelijke gebouw voor die periode niet in verhouding staat tot de toekomstige duurzaamheidsbaten. Het MRA expertteam kan deze beredenering volgen. Verder wordt er in de aangeleverde stukken aangegeven welke stappen kunnen worden ondernomen om te komen tot een duurzamere exploitatie.

<u>Motivering dagelijks bestuur afwijken zwaarwegend advies MRA</u>
Ondanks het zwaarwegend karakter van het MRA advies, heeft het dagelijks bestuur besloten om in afwijking van het advies medewerking te verlenen aan het voorliggend initiatief. Deze motivering wordt hieronder toegelicht.

Projectnota Schinkelkwartier
Op 14 december 2021 heeft het college van B&W de projectnota Schinkelkwartier vastgesteld. In de projectnota zijn de ambities, opgaven en uitgangspunten van het gemeentebestuur geformuleerd om Schinkelkwartier te transformeren van een geïsoleerd werkgebied tot een inclusieve, levendige en groene stadswijk die goed verbonden is met de omgeving. In het gebied is ruimte voor 11.000 woningen, 1.020.000 m² werkruimte en 450.000 m² maatschappelijke en commerciële voorzieningen. In de projectnota is een stedenbouwkundig kader opgenomen dat richtinggevend is voor de stedenbouwkundige plannen per deelgebied in de volgende fase en bouwenveloppen voor initiatieven in Schinkelkwartier. Hotel Jansen ligt in Schinkelhaven een deelgebied binnen het transformatie gebied Schinkelkwartier.

Momenteel wordt voor Schinkelhaven een investeringsnota voorbereid. Voor de projectlocatie (van Hotel Jansen) wordt uitgegaan van twee milieus. Enerzijds valt de locatie binnen de locatie van de insteekhaven, wat het hart van de nieuwe wijk wordt met ruimte voor publiek aantrekkende functies, waaronder horeca, en voorzieningen in de plint en eventueel eerste verdieping, en woningen daarboven. Anderzijds valt het in de parkzone, aan het toekomstige oeverpark langs de Schinkel. Hier worden vooral grondgebonden woningen eventueel afgewisseld met voorziening op de begane grond voorzien.

Hotel Jansen draagt bij aan de gebiedstransformatie van Schinkelhaven van monofunctioneel werk gebied naar een hoogwaardige woon – werk gebeid. Door Hotel Jansen zijn er ook andere doelgroepen in het gebied dan

CONCEPT

alleen de grote groep die primair doordeweeks en overdag het gebied bezoeken vanwege de bedrijvigheid (om te werken bv.) Hotel Jansen draagt bij aan de sociale veiligheid, vooral 's-avonds.

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel zuid (hierna: *het dagelijks bestuur*) heeft kennisgenomen van het positief advies van de projectgroep Schinkelhaven en onderschrift dat de tijdelijke voortzetting van Hotel Jansen bijdraagt aan de gebiedstransformatie van Schinkelhaven. Daarnaast acht het dagelijks bestuur van belang dat Hotel Jansen voorziet in de grote behoefte in betaalbaar verblijf voor (inter)nationaal jong talent dat naar Amsterdam komt voor werk of studie. Circa 95% van de kamers zijn Extended Stay (4-5 maanden) en circa 5% voor kort verblijf (> 14 dagen). Gasten overleggen bewijs van inschrijving onderwijsinstelling, een kopie stage contract en/of bewijs dat ze familie of vrienden zijn van bovengenoemde doelgroep. Dat is onderdeel van de reserveringsprocedure. Het gaat dus niet om een regulier hotel in de traditionele zin. De kamers zijn ook niet te boeken via de reguliere sites als booking.com. Deze handelswijzen en afspraken over doelgroepen worden opgenomen in de erfpachtcontract.

Bijzonder karakter initiatief en precedentwerking
Vanwege het bijzonder karakter van het initiatief is naar het oordeel van het dagelijks bestuur zal het in dit geval afwijken van het advies van het MRA, geen precedent scheppen voor andere hotel initiateven. Het initiatief ziet namelijk op een uniek geval. Het initiatief Hotel Jansen is slechts één van de twee hotel initiatieven die onder de overgangsregeling valt. Andere hotel initiatieven worden per definitie aan het Hotelbeleid 2024 getoetst. Dit initiatief is ook anders dan andere hotelinitiatieven omdat het geen nieuwvestiging of uitbreiding van het aantal kamers betreft, maar de voortzetting van een reeds bestaande tijdelijke hotel voor de duur van maximaal 5 jaar. Na het verstrijken van deze termijn is er geen mogelijkheid meer om het gebruik van het gebouw als Hotel Jansen voort te zetten. Ook kan het tijdelijk gebouw niet langer worden gehandhaafd, omdat de maximale instandhoudingstermijn van 15 jaar dan is verstreken.

Aanvullende duurzaamheidsmaatregelen
Het advies van het MRA is negatief op het aspect duurzaamheid, omdat het niet voldoet aan BREAM. Vanwege het tijdelijk karakter van het gebouw en de nog resterende beperkte instandhoudingstermijn van 5 jaar is het volgens de initiatiefnemer milieutechnisch en ook financieel niet voordeliger om het bestaande pand grootschalig te verduurzamen. Wél heeft het gebouw in zijn huidige staat al het predicaat "Zuinig". Daarbij komt dat initiatiefnemer heeft toegezegd om binnen zes maanden na de vergunning verlening nadere maatregelen te nemen opdat het gebouw als "Zeer zuinig" wordt gekwalificeerd. De maatregelen betreffen specifiek het plaatsen van zonnepanelen/PV-panelen en het installeren van nieuwe CV-ketels. Om de verdere verduurzaming van het gebouw te borgen, worden deze maatregelen als voorwaarden aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Conform het Overnachtingenbeleid 2021 e.v. heeft het dagelijks bestuur het voornemen om af te wijken van het advies van het MRA gemotiveerd aan het voorgelegd. Op 17 december 2024 (vrl. datum) heeft het college hiermee ingestemd.

CONCEPT

Toetsing deel II Ruimtelijke Onderbouwing
Deel II bestaat uit het ruimtelijk planologisch toetsingskader. Hierin worden de ruimtelijk planologische onderdelen weergegeven waaraan het hotelinitiatief wordt getoetst.

Het initiatief is gelegen in een nee-tenzij gebied. Dat betekent dat medewerking kan worden verleend, mits het initiatief aan de revelante beleidsregels als vervat in hoofdstuk 3 voldoet. De beleidsregels zien onder meer op de kwaliteitsimpuls voor de omgeving, de bereikbaarheid van het initiatief en de stedenbouwkundige inpassing. Geconcludeerd wordt dat Hotel Jansen aan de beleidsregels voldoet. In dit verband wordt verwezen naar pagina 15 van de Ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijk beleid en omgevingsaspecten
Daarnaast is de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag is op goede gronden gemotiveerd dat de aanvraag in het landelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid past en dat de inpassing ruimtelijke aanvaardbaar is.

Planologie
Het huidige monofunctionele bedrijventerrein Schinkel kan tijdelijke initiatieven als Hotel Jansen goed gebruiken. Dit zorgt er namelijk voor dat er ook andere doelgroepen in het gebied worden getrokken dan alleen de grote groep die primair doordeweeks en overdag het gebied bezoeken vanwege de bedrijvigheid (bijvoorbeeld om te werken). De voor iedereen toegankelijke horecazaak op de begane grond van Hotel Jansen heeft de afgelopen jaren bewezen voor de omgeving een aantrekkelijke publieke functie te zijn en levert daarom een bescheiden bijdrage in het gewenste activeren van het gebied. Voor de sociale veiligheid, waar onder 's-avonds, is het goed dat dergelijke tijdelijke functies verspreid door het gebied aanwezig zijn, mede als vroege aankondiging op de geleidelijke gebiedstransformatie van bedrijventerrein Schinkel.

Verder is van belang dat de gevraagde voortzetting de gemeente de tijd geeft om aan de hand van de Investeringsnota tot een wenselijke planinvulling te komen voor de projectlocatie van Hotel Jansen. De vaststelling van de Investeringsnota Schinkelhaven staat immers gepland voor het eerste kwartaal van 2025. Pas daarna kan de planvorming voor deze locatie door de gemeente worden begeleid. Dit neemt in de regel ook zo'n 3 jaar in beslag. Daarnaast zal de voortzetting van Hotel Jansen (tot 2030) een positief effect zal hebben op de sociale veiligheid in het gebied. Ook moet voorkomen worden dat de kavel leeg komt te staan of wordt ingevuld met een functie die weliswaar passend is binnen het tijdelijk deel van het Omgevingsplan, maar niet binnen de ambities van de gemeente in de (vast te stellen) Investeringsnota.

Er is vanuit planologie geen bezwaar om aan het initiatief mee te werken, mits het programma (aantal kamers/units en bedden) ongewijzigd blijft en het initiatief de gebiedstransformatie niet in de wegstaat.

Stedenbouw
Het betreft de voorzetting van het gebruik van het bestaande tijdelijke bouwwerk met 5 jaar. Er vinden geen wijzigingen plaats m.b.t het bouwwerk of het aansluitend terrein.
Er is vanuit stedenbouw geen bezwaar om aan het initiatief mee te werken.

Parkeren
Er is wat betreft de beleidsregels parkeernormen geen bezwaar tegen het voortzetten van het tijdelijke gebruik van Hotel Jansen. In de ruimtelijke onderbouwing is aannemelijk gemaakt dat op eigen terrein

voldoende wordt voorzien in de auto- en fietsparkeerbehoefte. Dit adres zal worden uitgesloten van de verlening van parkeervergunningen omdat op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Conclusie is dat er wat betreft beleidsregels parkeernormen geen bezwaar is tegen de gevraagde tijdelijke afwijking.

Duurzaamheid

Het gebouw van Hotel Jansen 'not for Tourists' aan de Valschermkade is een bestaand tijdelijk gebouw, dat is opgebouwd uit demontabele units. Voor Hotel Jansen is een WEii berekening (Werkelijke Energie intensiteit indicator) gemaakt, waaruit blijkt dat het bestaande pand de score "ZUINIG" heeft.

Gezien de korte exploitatietijd is het milieutechnisch en ook financieel niet voordeliger om het bestaande pand grootschalig te verduurzamen om aan BREEAM te kunnen voldoen. Wel is onderzoek verricht naar het energieverbruik van het huidige gebouw en is gekeken waar verbeteringen te behalen zijn om de prestaties van het gebouw te verbeteren. Deze verbeteringen zijn opgesomd op pagina 11 van de Ruimtelijke onderbouwing. Punt 5 van deze opsomming betreft een concrete verbetering, namelijk de toevoeging van PV-panelen en het vernieuwen van de Cv-ketels in het gebouw. Hierna zal het gebouw de score "Zeer zuinig" krijgen. Deze verbeteringen worden als voorwaarden aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Er bestaat daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan.

Geluid

Hotel Jansen is gelegen op een geluid belaste locatie binnen de zone van de snelweg en ligt op een gezoneerd industrieterrein. Hotel Jansen is echter geen geluid gevoelig object in de zin van de Wet geluid hinder, hierdoor blijft een toetsing aan de Wet geluid hinder achterwege.

Wel moet in het kader van de goede ruimtelijk ordening worden gemotiveerd dat de geluidbelasting niet tot onaanvaardbare situaties leidt. Voor de geluidssituatie zijn industrie- weg- en spoorlawaai relevant,
De A10 bevindt zich op minimaal 250 meter afstand van de locatie. Het spoor op meer dan 450 meter. Tussen de ring en het spoor en het hotel bevinden zich diverse gebouwen die als geluidsscherm fungeren en het geluid vanuit de snelweg en het spoor reduceren.

Hotel Jansen ligt op ca. 200 meter afstand van de "grote lawaaimaker" het Nationaal Lucht – en Ruimtevaartlaboratorium (het NLR). Om de geluidbelasting als gevolg van het NLR te duiden, is gekeken naar de contourenkaart uit het Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier. Daaruit blijkt dat de belasting op de projectlocatie tussen de 50 en 55 dB.

De geluidsituatie voor een hotel wordt aanvaardbaar geacht en vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

CONCEPT

3.1.1. Bro vooroverleg

In september 2024 is vooroverleg met de Provincie Noord-Holland (hierna: de Provincie) en Waternet gevoerd. Alleen de Provincie heeft een reactie gegeven. De Provincie heeft zich op het standpunt gesteld dat er geen provinciale belangen worden geraakt. Wel is opgemerkt dat er in de Ruimtelijke onderbouwing meer aandacht besteed moest worden aan klimaatbestendigheid. Deze opmerkingen zijn overgenomen door de initiatiefnemer en verwerkt in de Ruimtelijke onderbouwing.

Kostenverhaal

Via het erfpachtspoor regelt de gemeente het verhaal van kosten. De uitvoerbaarheid van het bouwplan is daarmee voldoende aangetoond. Er bestaat daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan

Verklaring van geen bedenking

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). In onderdeel II van het besluit is bepaald dat een dergelijke verklaring niet is vereist als de aanvraag niet in strijd is met de in de structuurvisie genoemde kernpunten van beleid, namelijk hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, reserveringen hoofdinfrastructuur, hoogbouwplannen en grootschalige reclamemasten. Het project past niet binnen deze categorieën van gevallen.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze tijdelijke omgevingsvergunning.

CONCEPT

Overige voorschriften

Zorgplicht installaties (artikel 2.6 Besluit bouwwerken leefomgeving)
De eigenaar van het bouwwerk of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aan dat bouwwerk draagt er zorg voor dat een krachtens de wet aanwezige bouwwerkinstallatie:

a. functioneert in overeenstemming met de op die installatie van toepassing zijnde regels;
b. adequaat wordt beheerd, onderhouden en gecontroleerd; en
c. zodanig wordt gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat of voortduurt.

Nadere aanwijzingen

Erfpacht
Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.
Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon. Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie.

Melding brandveilig gebruik (§ 6.1.2 Besluit bouwwerken leefomgeving)
De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding (melding brandveilig gebruik) vanuit artikel 6.6 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Mogelijk moet u minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een gebruiksmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

CONCEPT