Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.22.004657.001 t/m 009

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door S. van der Lugt e.a. gericht tegen het besluit van 15 februari 2022 waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor de uitbreiding van het logiesgebouw van Clink Noord.

Aan Burgemeester en Wethouders

1. Advies

De bezwaarschriftencommissie adviseert om:

- De bezwaren van S. van der Lugt, W.F. van der Wel, T.A. Slecht, J. Horstik, I.J.M. Alberti, C.A. Nuijten (namens de huurdervereniging) C.P.D. Ruijtenburg, Stichting pensioenfonds Metaal en Oviesa Projecta BV gegrond te verklaren;
- Het besluit van 15 februari 2022 in te trekken en opnieuw op de aanvraag te beslissen met inachtname van dit advies
- Een proceskostenvergoeding van 1082 euro toe te kennen aan Stichting pensioenfonds Metaal (gemachtigde Nauta Duilh);
- Een proceskostenvergoeding van 1082 euro toe te kennen aan Oviesa Projecta BV (gemachtigde Straatman Koster advocaten).

Dat betekent dat de omgevingsvergunning niet op goede gronden is verleend en niet in stand kan blijven. Hierna leest u hoe dit advies tot stand gekomen is.

2. Aanleiding

Op 8 juni 2021 is een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het logiesgebouw van Clink Noord op de locatie Badhuiskade 3 te Amsterdam.
Op 15 februari is de aangevraagde omgevingsvergunning verleend aan Starbed BV.
Vervolgens zijn er 9 afzonderlijke bezwaarschriften ingediend door S. van der Lugt, W.F. van der Wel, T.A. Slecht, J. Horstik, I.J.M. Alberti, C.A. Nuijten (namens de huurdervereniging) , C.P.D. Ruijtenburg en Stichting pensioenfonds Metaal, Oviesa Projecta BV.

Op 19 mei 2022 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-teams.



3. Ontvankelijkheid

Alvorens inhoudelijk op het bezwaar kan worden ingaan, dienen wij de ontvankelijkheid te beoordelen.
Wij stellen allereerst vast dat het bezwaarschrift tijdig is ingediend en dat de indieners naast de locatie van de omgevingsvergunning wonen, dan wel eigenaar zijn van een naastgelegen pand en om die reden belanghebbende zijn. De bezwaren kunnen inhoudelijk worden behandeld.

4. Bezwaren

Kort samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Het bouwplan is hoger dan de planregels toestaan;
- Het is niet duidelijk of de m2 van de uitbreiding nog passen binnen de maximale 62000 me van het bestemmingsplan;
- De bezoekers van huidige hotel veroorzaken nu al overlast en zorgen voor onveilige situaties;
- Het tast de privacy en het woongenot aan;
- Het leidt tot meer schaduwwerking en vermindering van zonlicht;
- Het bouwlawaai zorgt voor stress en overlast;
- Het bouwplan past niet in het voornemen om het gebouw als monument aan te wijzen;
- De aanwijzingsprocedure is door de gemeente aangehouden in afwachting van de vergunning van dit bouwplan;
- Het nieuwe hotelbeleid verzet zich tegen medewerking en vormt een privaatrechtelijke belemmering;
- Het heeft een negatief effect op de verhuurbaarheid;
- Het bouwplan leidt tot windhinder.
- De eigenaar heeft op geen enkele wijze met de buurt gecommuniceerd over de aanvraag;

5. Hoorzitting

Op 19 mei 2022 heeft een video-hoorzitting plaatsgevonden via MS Teams.
Hierbij waren de volgende bezwaarden aanwezig:

- Namens Oviesa Projecta BV Mr. Van Halsema (Straatman Koster advocaten) en de heer van den Boogaard.
- Namens Stichting pensioenfonds Metaal mr. Praat (Nauta Dutilh) en de heer Schenk;
- De heer Nuijten namens de huurdervereniging
- De heer Slecht
- De heer Ruijtenburg
- Mevrouw Alberti

Het college werd vertegenwoordigd door N. Amezian.
Tevens was namens de vergunninghouder de heer Snel aanwezig, vergezeld door de architect van het plan de heer Risseeuw.

Bezwaarden lichten de bezwaren toe. Het is niet duidelijk of er nog m2 beschikbaar zijn voor de hotelfunctie. Er is een maximum van 62.000 beschikbaar.
De vraag die gesteld wordt is of e ondergeschikte onderdelen wel zo ondergeschikt zijn.
Het nieuwe hotelbeleid maakt uitbreiding niet mogelijk, de gemeente kan hier dus niet aan meewerken op grond van dit gewijzigde beleid en dus is er sprake van een privaatrechtelijke belemmering.
Er wordt aangegeven dat er nu al overlast is van de bezoekers en van het rokende personeel.
Geconstateerd wordt dat de exploitanten van Clink niet in het overleg aanwezig zijn wat binnen het gebied Overhoeks bestaat. Overlast en andere zaken van het gebied worden daar besproken.

Door uw vertegenwoordiger is aangegeven dat de aanvraag past binnen het bestemmingsplan zowel qua bouwhoogte als qua m2. Op het dak staan nog enkele ondergeschikte onderdelen, ook die zijn passend binnen de planregels. Er is dus geen mogelijkheid om de aanvraag te weigeren. De installaties die nu op het dak staan die blijven op het dak. Er komen dus ook geen nieuwe installaties bij. Voor wat betreft de aanwijzing tot monument is er geen sprake van wachten met de aanwijzingsprocedure. Voor de bouwtijden zijn voorschriften in de vergunning opgenomen.

Door de vergunninghouder wordt aangegeven dat de huidige aanvraag al in het afsprakenpakket van 2014 is opgenomen. Er is dus geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering. De windstudie is in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd. ClinkNoord is vooral bezig met overleven vanwege corona. Deze overlast was niet bekend. Als er overlast is kan er altijd contact met ClinkNoord opgenomen worden. Er zal geen sprake zijn van toename van geluid. Er wordt nog onderzocht of er isolerende maatregelen uitgevoerd kunnen worden. De aanvraag is met M en A besproken. Met aanwijzing had het plan ook doorgang kunnen vinden. De bouwtijd is onbekend, maar er wordt niet op korte termijn gestart.

Aan het eind van de hoorzitting wordt afgesproken dat het college nog met een nadere onderbouwing komt van de beschikbaarheid van de 62000 m2. Dit zal vervolgens rondgestuurd worden naar alle bezwaarden die daar ook op kunnen reageren.

Van de hoorzitting is een opname gemaakt die op verzoek digitaal beschikbaar kan worden gesteld.

6. Wet- en regelgeving
De relevante wet- en regelgeving waar wij in het advies naar verwijzen staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen
Naar aanleiding van de stukken overwegen wij als volgt.

Aanvraag
Het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is gevraagd ziet op de uitbreiding in de hoogte van een logiesgebouw

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo).

Toetsingskader
Artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo, waar een bouwplan aan moet worden getoetst, heeft een limitatief-imperatief karakter. De toetsingsgronden zijn het Bouwbesluit 2012 (hierna: bouwbesluit), de bouwverordening, de redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan. Als de bouwactiviteit in overeenstemming is met deze toetsingsgronden moet de omgevingsvergunning worden verleend. Er is in dat geval geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag om de omgevingsvergunning en er is ook geen ruimte voor het maken van een belangenafweging. Tegelijkertijd geldt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwplan in strijd is met één of meer van de toetsingsgronden. Alleen als een bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan is ook een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo vereist en moeten de bij de aanvraag betrokken belangen worden afgewogen. Daarbij komt dan ook pas de vraag aan de orde of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan
Volgens het bestreden besluit is het project in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan.

Ter verduidelijking van de bouwhoogte is voorafgaand aan de hoorzitting door de vergunninghouder een tekening aangeleverd. Uit deze tekening blijkt dat de bouwhoogte maximaal 24 meter is en dus past binnen de bouwhoogte van het bestemmingsplan Ook de ondergeschikte delen passen binnen de bouwhoogte van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is voor hotels een maximum m2 van 62000 opgenomen. Na de hoorzitting heeft uw vertegenwoordiger aan ons nog de volgende nadere informatie aangeleverd.

Geachte leden van de bezwarencommissie,
Onderstaand treft u informatie aan over de m2 hotel binnen het bestemmingsplan Overhoeks.
"De 3 hotels binnen het gebied Overhoeks zijn: A'DAM Toren, Yvie (voormalige Y-Towers/Maritim Hotel) en ClinkNoord.
Deze 3 hotels gezamenlijk hebben de voor hotels en congresruimten geldende maximum brutovloeroppervlak van 62.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk ***opgesoupeerd*** *(Artikel 7 lid 5.1 Bestemmingsplan Overhoeks 2016).*

Toelichting bestemmingsplan Overhoeks 2016:
3.4.5 Hotelbeleid
De gemeenteraad van Amsterdam heeft in 2007 de nota Hotelbeleid 2007-2010 vastgesteld. Hierin zijn doelstellingen geformuleerd om de krapte op de hotelmarkt, waar Amsterdam al jaren mee kampte, op te lossen en aan te sluiten bij de verwachte kwalitatieve- en kwantitatieve groei van de vraag naar hotelkamers in de stad. De ambitie is om in de periode 2006-2015 negenduizend nieuwe hotelkamers toe te voegen om te komen tot een duurzame hotelbezettingsgraad van 75%. Naast deze uitbreiding vraagt de raad om meer spreiding van hotels over de stad, een juiste verhouding tussen de verschillende hotelklassen en de realisatie van nieuwe- en vernieuwende hotelconcepten met een vraagaantrekkende werking. Een gevarieerd, verspreid en onderscheidend aanbod van hotels draagt in belangrijke positieve mate bij aan het vestigingsklimaat, de leefbaarheid en de marketing van de stad.
In het programmakkoord 'Kiezen voor de stad' is aangegeven dat het ingezette hotelbeleid binnen de huidige collegeperiode wordt voortgezet, waarbij extra aandacht aan kleinschalige initiatieven besteed zal worden. Tijdens de raadscommissie d.d. 30 maart 2011 is afgesproken dat wordt vastgehouden aan de ambities van het hotelbeleid maar dat de aanbodontwikkeling op de vraagontwikkeling afgestemd- en zo nodig bijgesteld wordt en dat raadscommissieleden jaarlijks via een grondige analyse van vraag- en aanbodontwikkeling over de voortgang van het hotelbeleid geïnformeerd worden.
Eind 2013 is de regionale hotelstrategie 2016-2022 vastgesteld door de gemeenteraden van Amsterdam en Haarlemmermeer (zie hiervoor, onder 3.3.3).
Binnen het vigerende bestemmingsplan gold voor hotels en congresruimten een maximum brutovloeroppervlak van 25.000 m² voor de bestemmingsvlakken G1, G2 en G4 gezamenlijk. Aangezien dit metrage in de loop van 2014 deels was 'opgebruikt' door diverse hotelinitiatieven (tot circa 9.900 m2 bvo), is ten behoeve van het congreshotel Maritim een projectafwijkingsprocedure doorlopen (toevoeging van 37.000 m2 bvo hotel en congresruimten). Het geplande congreshotel heeft namelijk een vloeroppervlakte van circa 52.000 m2 bvo. Deze procedure heeft inmiddels geleid tot een onherroepelijke omgevingsvergunning.
In de bij dat besluit behorende ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke afwegingen terug te vinden, waaronder het (met een positief resultaat) doorlopen van de stappen van de zogenaamde "hotelladder".
Binnen dit bestemmingsplan wordt het maximale metrage opgenomen voor hotels en congresruimten op basis van de onherroepelijk vergunde initiatieven, namelijk in totaal maximaal 62.000 m2 bvo; dit betekent dat er geen extra vierkante meters ontwikkelruimte voor hotel- en congresruimten binnen het plangebied worden toegevoegd.
In een later verleende omgevingsvergunning voor ClinkNoord is 724m2 hotelfunctie omgezet naar Horeca (OLO447765/Z19-3356)
En in een later verleende Omgevingsvergunning voor de Y-Tower is 3447m2 hotelfunctie omgezet naar horeca (verleende omgevingsvergunning OLO4389241/Z19-3161).
Door deze omzettingen is er voor de uitbreiding van ClinkNoord nog 4171 m2 hotelfunctie vrijgekomen.
De uitbreiding ClinkNoord bedraagt 2285 m2 en past hiermee nog ruim binnen de vrijgekomen hotel vierkante meters.
Na uitbreiding ClinkNoord is er nog 1886 m2 beschikbaar voor hotel(s)".

Bovenstaande informatie is naar bezwaarden gestuurd en deze zijn tot en met 28 juni in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

Wij hebben van mr. A. Praat (Nauta Dutilh) namens de Stichting pensioenfonds Metaal en techniek een reactie ontvangen.

Deze luidt in essentie als volgt:
Uit de nadere informatie van het college volgt dat vierkante meters hotelfunctie middels de genoemde omgevingsvergunningen zijn omgezet naar horeca. Door deze omzetting zijn vierkante meters hotelfunctie vrijgekomen, waardoor de voorziene uitbreiding van ClinkNoord past binnen het maximale metrage voorhotel en congresruimten in het bestemmingsplan.
PMT deelt deze opvatting van het college niet. Bij de bedoelde omgevingsvergunningen is geen sprake van omzetting. De omgevingsvergunningen wijzingen de reeds verleende vergunningen voor de hotelfuncties niet; evenmin is een voorschrift opgenomen waaruit volgt dat vierkante meters hotelfuncties worden ingetrokken.
In de bedoelde omgevingsvergunningen wordt niets over de vergunde vierkante meters hotelfuncties opgemerkt. De "onherroepelijk vergunde initiatieven" (tekst toelichting bestemmingsplan 2016) zijn nog volledig van kracht. Op geen enkele manier is geborgd dat Maritim/ClinkNoord niet langer gebruik kunnen maken van deze vergunde vierkante meters voor hotelfuncties. Voor zover bedoeld was om "onzelfstandige, want behorend bij de hotelfunctie" meters horeca om te zetten naar "zelfstandige" hotelfunctie, volgt dat niet uit de bestreden besluiten zelf. Voor zover dat in de praktijk wel heeft plaatsgevonden, staat het Maritim en ClinkNoord vrij om deze vierkante meters horeca bij wijze van spreken morgen weer in gebruik te nemen voor hotelfuncties (indien de constructie niet wordt gewijzigd is daar geen omgevingsvergunning voor benodigd). Nu vergunde vierkante meters hotelfuncties niet zijn ingetrokken, valt evenmin uit te sluiten dat Maritim en ClinkNoord zowel de vergunde vierkante meters hotel, als de bij vergunningen uit 2019 toegevoegde vierkante meters horeca realiseren of gerealiseerd *hebben. Het college lijkt ook niet met de bedoelde omgevingsvergunningen te hebben beoogd om vergunde vierkante meters hotelfuncties in te trekken, of heeft daar in ieder geval geen oog voor gehad. Dat blijkt onder meer uit het gebruiksvoorschrift, waar wordt gesproken over "ook de volgende bestemmingen toegestaan"
en "zijn tevens bestemd voor 'horeca III' en 'horeca IV'". De bewoordingen wijst erop dat dit niet met uitsluiting is van vergunde vierkante meters hotel.*

Vervolgens heeft M. Snel (namens vergunninghouder) als volgt op bovenstaande reactie van mr. A. Praat gereageerd:

Standpunt Nauta Dutilh inzake vergunning Clink
In 2019 zijn omgevingsvergunningen verleend waarbij op 30 juli 2019 voor Maritim een metrage van 3.447 m2 bruto vloeroppervlak aan horecafuncties is vergund en daarna voor Clink op 4 oktober 2019 een metrage van 724 m2 bruto vloeroppervlak.

Nauta Dutilh verwijst naar een voor beide omgevingsvergunningen uit 2019 gelijkluidend gebruiksvoorschrift, namelijk:
In aanvulling op het bepaalde in het bestemmingsplan zijn op de gronden binnen de grenzen van het gebied waarop deze omgevingsvergunning van toepassing is, ook de volgende bestemmingen toegestaan: de gebouwgedeelten zijn tevens bestemd voor 'horeca III' en 'horeca IV' als bedoeld in artikel 1 van het bestemmingsplan.

Deze bewoordingen zouden er, volgens Nauta Dutilh, op wijzen dat geen sprake is geweest van een omzetting van hotel m2's naar horeca m2's, maar dat er sprake is van een extra (horeca)functie, bovenop de reeds bestaande (hotel)functie. Kortom, Nauta Dutilh stelt dat er gelijktijdig twee functies/doeleinden zijn toegestaan voor de horecaruimten.

Omgevingsvergunning Clink d.d. 4 oktober 2019 (OLO 4447765)

De op 4 oktober 2019 verleende omgevingsvergunning betreft 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels'. Dit strijdig gebruik betrof het openstellen van de aanwezige horeca-faciliteiten voor 'bezoekers niet zijnde gebruikers van het hotel'.

De betreffende horeca¬ruimten zijn op de tekeningen behorende bij de omgevingsvergunning aangeduid als 'bijeenkomstfunctie' en beslaan in totaal 724 m2:

Souterrain:
Bar: 80 m2
Dancing: 65 m2

Begane grond:
Restaurant: 280 m2
Lounge: 299 m2

Voor de gronden van Badhuiskade 3 geldt de bestemming 'Gemengd-3'.

Het strijdig gebruik had te maken met het feit dat de gronden tot oktober 2019 waren aangemerkt voor functie/doeleinde: 'hotels (horeca V)', zoals bedoeld in artikel 7.1, sub d van de planregels. Op grond daarvan mogen de horeca-ruimten alleen gebruikt worden door eigen hotelgasten. Vanwege het tevens ontvangen van niet hotelgasten was er destijds sprake van strijdig gebruik. Om aan die strijdigheid een einde te maken is in 2019 de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

In de voorschriften bij de omgevingsvergunning met OLO-nummer 4447765 is bepaald dat op de gronden binnen de grenzen van het gebied waarop de omgevingsvergunning van toepassing is (lees: locatie Badhuiskade 3), ook de functies/doeleinden horeca III (cafe) en horeca IV(restaurant), zoals bedoeld in artikel 7.1 sub c van de planregels, zijn toegestaan.

De aanduidingen 'ook' en 'tevens' hebben betrekking op het feit dat binnen de bestemming 'Gemengd-3' op het perceel van Badhuiskade 3 na vergunningverlening niet alleen de functie 'horeca V' maar ook de functies 'horeca III en IV' zijn toegestaan. Anders is het niet mogelijk om specifieke horecaruimten van Clink te vergunnen als horeca III of IV.

In de omgevingsvergunning voor Clink zijn de 'aanwezige horeca-faciliteiten aangemerkt als 'bijeenkomstfunctie'. Voor die specifieke ruimten gelden alleen de functies 'horeca III en IV'. Als voor die specifieke ruimten nog steeds (of: tevens) 'horeca V' zou gelden, dan zou er nog steeds sprake zijn van strijdigheid met het bestemmingsplan (het gebruik van de horeca door niet-hotelgasten mag dan weliswaar op grond van 'horeca III/IV' maar is nog steeds strijdig met de functie 'horeca V').

Dat beide functies niet tegelijk van toepassing zijn blijkt ook uit de systematiek van het bestemmingsplan. Anders zou het vloeroppervlak van de bijeenkomstfunctie zowel meetellen in de 'boekhouding' van het maximum aantal m2's horeca V (hotel) als het maximum aantal m2's horeca III

en IV (bar en restaurant). De systematiek van het bestemmingsplan is duidelijk gericht op een gescheiden boekhouding voor deze beide functies/doeleinden.

Tot slot. Als het door Nauta Dutilh gestelde zou kloppen, dan zouden de in 2019 als horeca III en IV vergunde ruimten weer zonder nieuwe omgevingsvergunning kunnen worden omgebouwd naar horeca V. Dat is echter niet het geval. Op de tekeningen bij de vergunning en in het overzicht bij de vergunning is precies aangegeven welk vloeroppervlak wordt aangemerkt als horeca III/IV en welke ruimten in het gebouw het betreft. Deze horecameters vallen niet meer onder de hotelfunctie maar zijn aangemerkt als zelfstandige horeca. Wanneer Clink de ruimten in de toekomst zou willen (terug)wijzigen dient opnieuw een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Op dat moment zal de aanvraag opnieuw worden getoetst aan het bestemmingsplan (of alsdan het omgevingsplan) en zal worden getoetst of voor het terug veranderen naar hotelfunctie op dat moment voldoende vierkante meters in het plangebied beschikbaar zijn. Is dat niet het geval dan wordt de vergunning geweigerd, tenzij (in de toekomst) een afwijking van het bestemmingsplan zou kunnen worden vergund.

Kortom, er is wel degelijk sprake geweest van een omzetting van hotel m2's naar horeca m2's. Dat betekent dat de recent verleende vergunning voor de uitbreiding van Clink niet strijdig is met het bestemmingsplan.

Wij hebben de omgevingsvergunning, de planregels, de nadere informatie van uw vertegenwoordiger met de 2 bijgevoegde omgevingsvergunningen (omzetting) en de ingekomen reacties van mr. A. Praat (Nauta Dutilh), M. Snel (Clink Hostel) en de overige documenten in het dossier gelezen.

Wij overwegen als volgt:
Op grond van het bestemmingsplan is maximaal 62000 m2 beschikbaar voor de functie hotel. Dit metrage was al opgesoupeerd ten tijde van het vaststellen van bestemmingsplan Overhoeks als er van uitgegaan wordt dat met het vergunning voor het bouwen van de hotels ook het gebruik van m2 voor hotels is vastgelegd. Echter zelfs als gebruik van de beschikbare m2 pas plaatsvindt (en dus niet meer beschikbaar zijn voor andere gebruikers) bij de daadwerkelijk ingebruikname van het hotel dan nog is er geen zekerheid dat deze m2 voor Clink Hostel nog beschikbaar zijn op het moment van ingebruikname van de extra hotelkamers. Immers het naastgelegen Maritim hotel opent in 2023.

De door u gebruikte vrijgekomen m2 (op basis van de 2 genoemde omzettingsvergunning uit 2019) zijn echter niet vrijgekomen. De beide vergunningen voegen wel m2 horeca toe maar in de vergunning is geen verbod opgelegd om die betreffende m2 te gebruiken voor de functie hotel, er is dus met het verlenen van deze 2 vergunningen geen beschikbare m2 voor de functie hotel vrijgekomen.
Daarmee is er op dit moment geen sprake van beschikbare metrage.

Nu het besluit om deze reden niet in stand kan blijven behoeven de overige bezwaargronden geen verdere bespreking.

Voor de volledigheid worden wel de overige toetsgronden van de Wabo hieronder besproken.

Bouwbesluit en bouwverordening
Wij stellen vast dat het volgens de verleende omgevingsvergunning aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de relevante voorschriften uit het bouwbesluit en de bouwverordening

Welstand
Het project is op 26 januari 2022 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016"
De commissie adviseert als volgt:
Niet akkoord tenzij:
In overleg de supervisor is er verder gewerkt aan de verfijning en afstemming van de verschillende onderdelen van de dakopbouw. De vormgeving van de vinnen, de aansluiting daarvan op de kopgevel en het uitvoeren van de gehele gevel achter de vinnen in glas of shadowbox is akkoord.
Het zo abstract mogelijk maken van de strook onder de vinnen, onder meer door het afkitten van de verticale naden, is goed mits de voorzijde van de panelen weer in lijn wordt gebracht met de deklijsten boven en onder, zoals eerder het geval was.
Over de kleur van de vinnen is eerder gesteld dat deze moet worden afgestemd op de kleur van de grote opbouw van de AHK, zodat het gehele monumentale pand een eenheid blijft. De kleur van die opbouw is champagne, de nu voorgestelde goudkleur wijkt daar veel te ver van af en past totaal niet bij het pand en de omgeving. De kleurstelling zal moeten worden bemonsterd tegen de gevel van de danszaal om die zo goed mogelijk af te stemmen.
De commissie sluit zich hiermee aan bij het advies van de supervisor.

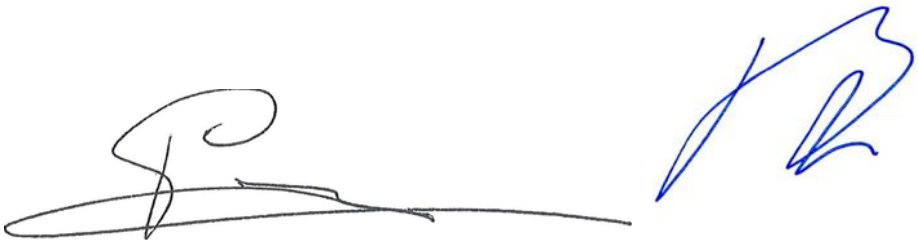
Op 10 februari 2022 is het bouwplan n.a.v. het advies van 26 januari 2022 opnieuw beoordeeld.
De commissie adviseert als volgt:
Akkoord onder voorwaarden
De voorgestelde aanpassing is akkoord, mits de kleur van de 'vinnen' in samenhang met de kleur van de dakopbouw van het AHK gebouw wordt gekozen. Dit dient via bemonstering te worden aangetoond.

Het project voldoet onder voorwaarden aan redelijke eisen van welstand.
U heeft in het besluit aangegeven dit advies over te nemen.

Wij overwegen dat het u volgens vaste jurisprudentie aan een advies van de welstandscommissie groot gewicht mag toekennen. Het overnemen van het welstandsadvies behoeft daarbij in de regel geen nadere onderbouwing, tenzij een tegenadvies wordt overlegd van een andere - met de welstandscommissie vergelijkbare - deskundig te achten persoon of instantie. Aan een welstandsadvies mag voorts niet zonder meer doorslaggevend gewicht worden toegekend indien daartegen (ook middels een niet-deskundig tegenadvies) gemotiveerd wordt aangevoerd dat het in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Wij overwegen dat het advies van de CRK niet is bestreden en dat ook geen deskundig tegenadvies is ingediend.
.
Om die reden heeft u op goede gronden het positieve welstandsadvies ten grondslag kunnen leggen aan het besluit.

Conclusie
Gelet op bovenstaande overwegingen zijn wij van oordeel dat het besluit niet op de juiste gronden is verleend. Samenvattend zijn wij van oordeel dat de bezwaren gegrond zijn en dat het bestreden besluit van 15 februari 2022 niet in stand kan blijven. Om die reden dient aan een tweetal bezwaarden een proceskostenvergoeding toegekend te worden.

Amsterdam, 25 juli 2022
De bezwaarschriftencommissie,



mr. P.J.M. Nooij
voorzitter

mr. M. Hop
secretaris

Bijlage 1 Wet- en regelgeving

1 Artikel 7 Gemengd - 3

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

b. woningen;
c. winkels;
d. horeca I, horeca III en horeca IV;
e. hotels (horeca V);
f. extended stay (horeca VI)
g. congresruimten;
h. consumentverzorgende dienstverlening;
i. kantoren (al dan niet met baliefunctie);
j. maatschappelijke voorzieningen;
k. bedrijven;
l. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;
n. tuinen en erven;
o. openbare ruimte;
p. verkeersareaal;
q. ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximum bouwhoogte" staat aangegeven;
c. in afwijking van het bepaalde in Artikel 1 onder 1.11 geldt als bouwhoogte zoals bedoeld onder b de hoogte van de bebouwing exclusief lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen;

d. voor de onder c genoemde onderdelen van gebouwen geldt een maximumbouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf de bovenzijde van het onderliggende dak;
e. voor de eerste bouwlaag van gebouwen geldt een minimumbouwhoogte van 4.50 meter;
f. gebouwen zijn slechts toegestaan voorzover voorzien van de benodigde voorzieningen ten behoeve van het gebruik van warmte/koudeopslag;
g. elke woning dient te worden voorzien van een geluidluwe zijde.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: 10 meter.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegde gezag is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de vorm van de hoogbouw, teneinde nadelige effecten op het gebied van wind en daglichttoetreding te voorkomen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder b met dien verstande dat binnen het bestemmingsvlak Gemengd - 3, gerekend vanuit een naastgelegen bebouwingsvlak tot op een afstand van maximaal 5 meter, maximaal de voor dat naastgelegen bebouwingsvlak aangegeven maximumbouwhoogte kan worden toegestaan.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Programma

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

a. voor de gebouwen binnen de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk geldt, met uitzondering van de gebouwde parkeervoorzieningen, een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 437.000 m².
b. voor kantoren en bedrijven gezamenlijk geldt een maximum brutovloeroppervlak van 33.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk gezamenlijk;
c. voor bedrijven geldt dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de van deze regels deel uitmakende Bedrijvenlijst - Staat van Inrichtingen vallen onder milieuhindercategorie 1 of 2;

d. voor woningen geldt een maximum brutovloeroppervlak van 307.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
e. voor winkels inclusief ondergeschikte horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 8.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
f. voor winkels voor dagelijkse goederen inclusief ondergeschikte horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 1000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
g. voor horeca geldt een maximum brutovloeroppervlak van 5.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk gezamenlijk;
h. voor hotels en congresruimten geldt een maximum brutovloeroppervlak van 62.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
i. voor extended stay (horeca VI) geldt een maximum brutovloeroppervlak van 7.000 m^2;
j. voor consumentverzorgende dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen gezamenlijk geldt een maximum brutovloeroppervlak van 48.000 m² voor de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 gezamenlijk;
k. voor de bouwvlakken direct grenzend aan de Docklandsweg geldt dat, met uitzondering van woningen, geen geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder zijn toegestaan.