

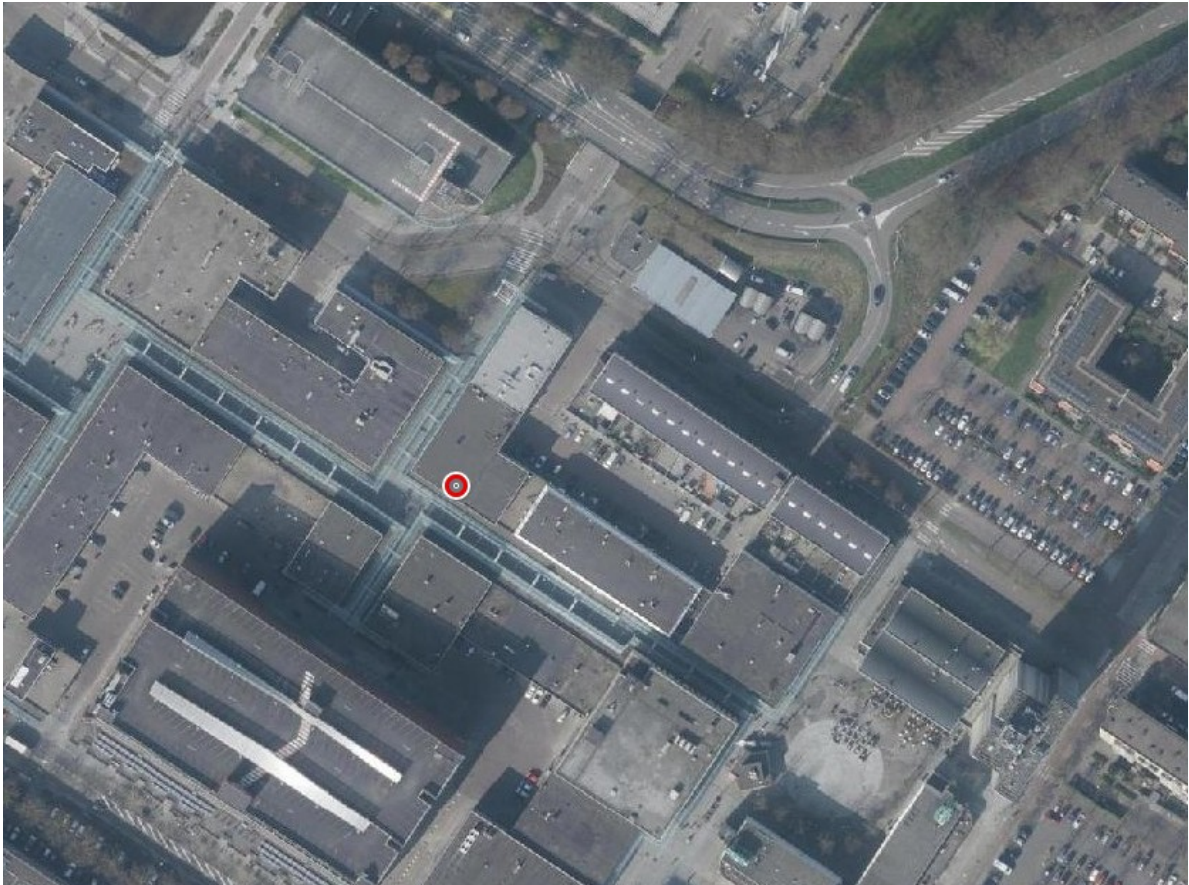
Advies staf RO

Omschrijving : Nieuwbouw Museumhotel Amsterdam Noord
Locatie : Buikslotermeerplein 245 - 247
Soort aanvraag 5.1, 2, f
Procedure
Datum staf RO : 29 januari '24

Beschrijving van het initiatief

Initiatief betreft het oprichten van een museumhotel in het hart van het winkelcentrumgebied Buikslotermeerplein

5.1, 2, f



Strijd bestemmingsplan

5.1, 2, f

Advies

5.1, 2, f

Het aangevraagde museumhotel is gesitueerd in winkelcentrum Boven 't Y aan het Buikslotermeerplein. In het kader van een meerkernige stad wordt beoogd om het Buikslotermeerplein uit te laten groeien tot een stedelijk centrum, door verdichting met wonen en (groot)stedelijke voorzieningen. Kenmerkend voor een stedelijk centrum is onder meer een mix van functies in een hoge dichtheid. Mede door de groei van het stadsdeel ontstaat ook draagvlak voor andere voorzieningen, zoals culturele- en maatschappelijke voorzieningen. In de projectnota Buikslotermeerplein is de ambitie uitgesproken om een stadsdeel overschrijdende culturele functie aan het Buikslotermeerplein te realiseren (Cultuurcluster), in aanvulling op de buurtgerichte culturele voorzieningen.

De intentie is het Buikslotermeerplein te transformeren van een winkelcentrum in een stedelijke omgeving waar gewoond, gewerkt, gerecreëerd en ook gewinkeld wordt. Een hotel is goed denkbaar binnen dit concept. Een hotel trekt bezoekers, en zorgt voor reuring in de avonduren na sluiting van de winkels. De meerwaarde van dit initiatief heeft betrekking op de volgende punten:

- In de Omgevingsvisie draagt de gemeente het concept van de meerkernige stad uit. Het Buikslotermeerplein is één van die kernen. Dat vergt

dat het huidige monofunctionele winkelcentrum Boven 't Y transformeert naar een stadscentrum met alle bijbehorende functies voor wonen, werken en verblijven. 5.1. 2. f

5.1, 2, f

In het Overnachtingsbeleid 2021 is bepaald dat nieuwe hotels in Amsterdam niet zijn toegestaan. Vanwege de beoogde functiemenging van het Buikslotermeerplein, geldt voor hotels in dit gebied het principe 'Nee, tenzij'. Medewerking is alleen mogelijk onder specifieke voorwaarden, zoals gesteld in het Overnachtingsbeleid 2021. In 5.1, 2, f is gemotiveerd hoe aan het stappenplan van het overnachtingsbeleid wordt voldaan. Deze onderbouwing is beoordeeld door het team overnachtingen beleid/ MRA expertteam. 5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Voorwaarden
5.1, 2, f

Deze aspecten moeten worden meegenomen in een eventuele definitieve aanvraag en zullen dan beoordeeld worden.

Hieronder een korte samenvatting van deze voorwaarden. Deze worden uitgebreider toegelicht in de deeladviezen onderaan dit stuk (vanaf hoofdstuk 4).

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Procedurele aspecten

Voor de transformatie van het Buikslotermeerplein wordt een investeringsbesluit voorbereid. Na het gemeenteraadsbesluit kan er per kavel een afsprakenbrief worden getekend waarna het ontwikkeltraject kan worden gestart.

5.1. 2. f

Verzoek om advies voor Integrale adviestafel SD Noord

1. Algemene gegevens (in te vullen door medewerker vergunningen)

Locatie/adres aanvraag : Buikslotermeerplein 245-247
Naam behandelaar : 5.1, 2, e
Gebied : Noord-Oost
Advies gevraagd d.d. : 7 augustus '23
Type OLO aanvraag : 5.1, 2, f
Zaaknummer Omgevingsloket : 7893451
Zaaknummer PowerBrowser : Z2023-N001461
Datum (fatale) termijn : n.v.t.
Aanvraag verlengd ja/nee : n.v.t.

2. Korte beschrijving initiatief

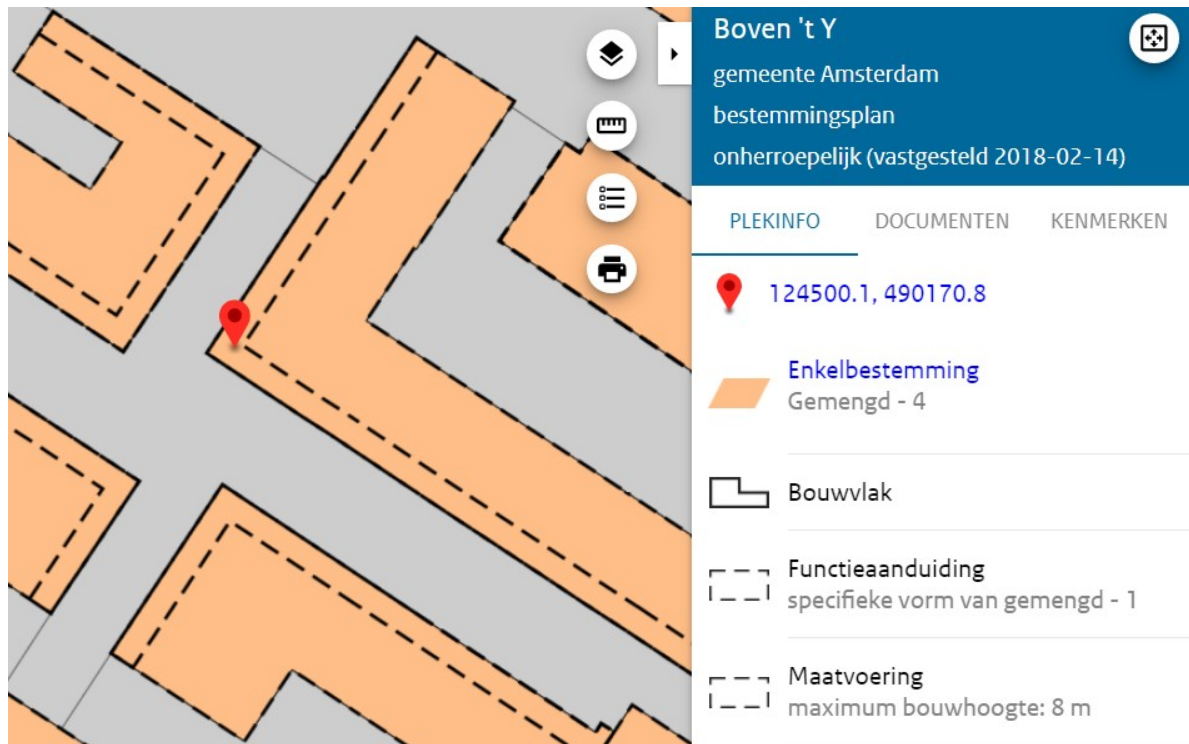
Initiatief betreft het oprichten van een museumhotel in het hart van het winkelcentrumgebied Buikslotermeerplein.

3. Bestemmingsplantoets

Het initiatief ligt volgens het bestemmingsplan 'Boven 't Y' binnen de bestemming 'Gemengd 4'.

GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Naam vigerend bestemmingsplan : Boven 't Y
Welke Bestemmingen : Gemengd 4
Datum bestemmingsplan vastgesteld : 14 februari 2018



Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd - 4](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. [detailhandel](#);
- b. [consumentverzorgende dienstverlening](#);
- c. [maatschappelijke dienstverlening](#);
- d. [kantoor](#);
- e. [zakelijke dienstverlening](#);
- f. [horeca I](#); [horeca II](#), uitsluitend zijnde zaalaccommodatie, [horeca III](#) en [horeca IV](#);
- g. [wonen](#), al dan niet in combinatie met [praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis](#);
- h. een sportschool, uitsluitend op de derde bouwlaag van het pand met adres Buikslotermeerplein 123;
- i. ondergrondse parkeergarage en bijbehorende in- en uitritten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

met bijbehorende:

- j. [groenvoorzieningen](#);
- k. [openbare ruimte](#);
- l. [nutsvoorzieningen](#);
- m. bergingen en andere nevenruimten.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid [7.1](#) genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de [gebouwen](#) mogen uitsluitend binnen het [bouwvlak](#) worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals op de [verbeelding](#) is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is tot een hoogte van 3,50 meter gerekend vanaf het maaiveld, geen gebouw toegestaan behoudens voor hoger gelegen bouwdelen benodigde ondersteuningsconstructies en toegangsvoorzieningen.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid [7.1](#) genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. kantoren zijn uitsluitend toegestaan in de tweede bouwlaag;
- b. [zakelijke dienstverlening](#) is uitsluitend in de eerste bouwlaag toegestaan;
- c. detailhandel is uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag toegestaan;
- d. in aanvulling op sub b is detailhandel uitsluitend ter plaatse van Buikslotermeerplein 123 tevens in de kelder toegestaan;
- e. wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wonen", met dien verstande dat wonen uitsluitend is toegestaan vanaf de tweede bouwlaag;
- f. er is maximaal één seksinrichting, uitsluitend zijnde een sekswinkel toegestaan;
- g. in het pand met het adres Buikslotermeerplein 123 is op de derde bouwlaag uitsluitend een sportschool toegestaan.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor een overschrijding van de maximale bouwhoogte tot ten hoogste 11 meter, mits dit niet leidt tot vergroting van het bruto vloeroppervlak detailhandel.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen zodat één of meerdere ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende al dan niet ondergrondse in- en uitritten, technische ruimten en andere nevenruimten kunnen worden gerealiseerd op voorwaarde dat uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrondse gebouwen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie.

STRIJDIGHEID MET BESTEMMINGSPLAN

Bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan:

JA, het initiatief is in zijn geheel in strijd met de bouw en gebruiksvoorschriften van de bestemming 'Gemengd 4', genoemd in artikel 4, van het geldende bestemmingsplan 'Boven 't Y'.

4. Advies

Afdeling/team : R&D, team Noord / 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e

5.1, 2, e

Meewerken : 5.1, 2, f

Motivatie/Voorwaarden : 5.1, 2, f

5.1, 2, f

Advies:

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5. Advies

Afdeling/team : 5.1, 2, e 5.1, 2, e **G&O, Projectteam**
CAN/Buikslotermeerplein
Meewerken : 5.1, 2, f
Motivatie/Voorwaarden : Zie hieronder

5.1, 2, f

5.1, 2, f Het initiatief sluit aan bij de bredere ambities om van Buikslotermeerplein het 'Hart van Noord' te maken zoals verwoord in de projectnota voor het Buikslotermeerplein, vastgesteld door college B&W in oktober 2021. Na de vaststelling van de Projectnota is er door het projectteam Buikslotermeerplein gestart met het maken van ruimtelijke randvoorwaarden ("vuistregels") samen met de coöperatieve vereniging van eigenaren Winkelcentrum Amsterdam-Noord (CV) en ongeveer 10 initiatiefnemers (vastgoedeigenaren/erfpachters met een plan voor ontwikkeling). Deze set aan vuistregels biedt duidelijke richtlijnen en kaders voor initiatiefnemers binnen het betreffende gebied en dienen ter borging van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Samen met een ontwikkelstrategie worden de vuistregels dit najaar ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

ProWinko is één van de vastgoedeigenaren in winkelcentrum Boven 't Y, gelegen in het grotere projectgebied van het Buikslotermeerplein. 5.1, 2, f

5.1, 2, f

Bij het opstellen van dit advies heeft het projectteam het hotelinitiatief getoetst, hierbij is onder andere gekeken naar het volgende beleid:

- projectnota Buikslotermeerplein,
- Overnachtingsbeleid - deel II,
- Concept-vuistregels Buikslotermeerplein,
- Omgevingsvisie 2050,
- Kunst en cultuurbeleid zoals opgenomen in "De Kracht van Kunst en Cultuur" en het "Ambitiedocument Kunst en Cultuur Amsterdam Noord",
- Nota Parkeernormen Auto en Fiets.

Algemeen

In oktober 2021 heeft het college van B&W een projectnota Buikslotermeerplein vastgesteld. De projectnota gaat uit van de ontwikkeling van het Buikslotermeerplein van een monofunctioneel winkelcentrum naar een *mixed-use* gebied, verschillende voorzieningen, ook grotere trekkers. Onder de thema's vergroenen, verrijken en verbinden transformeert dit gebied naar een plek waar men woont, verblijft, recreëert en winkelt. Het centrumplein biedt ruimte aan een belangrijke culturele voorziening, het cultuurcluster Het Buikslotermeerplein is vanwege de beoogde functiemening als 'nee, tenzij' gebied is aangewezen voor nieuwe hotels. Conform de Omgevingsvisie 2050 is het Buikslotermeerplein een van de nieuwe kernen van de stad. Hier zetten we in op een grootstedelijk centrum. Hier is hotelontwikkeling denkbaar maar dit moet dan wel lokaal waarde toevoegen.

Een belangrijke ambitie conform het kunst- en cultuurbeleid is om in stadsdeel Noord het aanbod qua kunst en cultuur te vergroten. Hierbij ligt de focus juist op de

achterliggende wijken. Conform het ambitiesdocument Kunst en Cultuur Noord mag er ook best iets meer uitgaansleven in het winkelcentrum bij. Gelet op bovengenoemd beleid en de ambities voor het Buikslotermeerplein ziet het projectteam de volgende kansen bij vestiging van het ^{5.1.2, f} hotel.

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Aandachtspunten bij verdere ontwikkeling:

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Proces

Voor de transformatie van het Buikslotermeerplein wordt een investeringsbesluit voorbereid. Na het gemeenteraadsbesluit kan er per kavel een afsprakenbrief worden getekend waarna het ontwikkeltraject kan worden

estart 5.1, 2, f

Advies

5.1, 2, f

5.1, 2, f

ProWinko is een partner die langjarig bezit heeft in w n e centrum Boven t r en betrokken wil blijven in het gebied als eigenaar 5.1, 2, f

5.1, 2, f

6. Advies

Afdeling/team : 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e

5.1, 2, e

Ondernemersklimaat MRA Expertteam verblijfsaccommodaties

Meewerken : 5.1, 2, f

5.1, 2, f

Motivatie/Voorwaarden :

Geachte 5.1, 2, e

In het kader van de 5.1, 2, f voor de ontwikkeling van een hotel met horecatuncties, vijf artists in 5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Met

dit advies wordt aangegeven in hoeverre het hotelinitiatief voldoet aan de criteria van het Amsterdamse overnachtingsbeleid. Dit advies betreft alleen een toets aan de randvoorwaarden t.a.v. het hotelconcept. (Deel I)

Algemeen: het overnachtingsbeleid

Per 1 januari 2017 is het overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam in werking getreden en dient elk hotelinitiatief (Horeca V of VI) aan dit beleid te voldoen. Het overnachtingsbeleid is op 26 oktober 2021 geactualiseerd. Het algemene uitgangspunt van het overnachtingsbeleid is dat de gemeente geen medewerking meer verleent aan

hotelinitiatieven, die niet passen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De gemeente kan slechts meewerken aan een initiatief als wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit het overnachtingsbeleid.

Het gemeentelijk overnachtingsbeleid is van toepassing op overnachtingsvormen van 1 nacht tot en met 12 maanden. Het nee, tenzij principe impliceert dat de gemeente uitsluitend medewerking verleent aan nieuwe hotelinitiatieven in uitzonderingsgevallen. Hotelconcepten dienen uniek, innovatief en onderscheidend te zijn en er moet sprake zijn van een kwalitatieve aanvulling op het bestaande hotelaanbod: een concept dat nog niet of nauwelijks bestaat in Amsterdam Noord.

Bij de vergunningverlening maakt het advies van het MRA Expertteam verblijfsaccommodaties deel uit van de integrale ruimtelijke onderbouwing.

Het plan

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Het MRA expertteam heeft de volgende stukken ontvangen:

2022-12-13 Letter of Interest Amsterdam Noord – 5.1, 2, f

230119 – Memo projectteam hotelinitiatief

230724 BSMP Museum Hotel concept aanvraag s, Bijlage bij concept aanvraag hotelinitiatief

230726 parkeeronderbouwing hotel (1)

230123 – 5.1, 2, f Community Engagement and artistic venue

Adviesformulier

Conceptaanvraag 24072023

De gebiedskaart

De locatie Buikslotermeerplein 245-247 ligt op de gebiedskaart in een **'nee, tenzij' gebied**. Om een uitzondering te kunnen maken op het uitgangspunt om geen medewerking meer te verlenen aan hotelinitiatieven, dient het hotelconcept te voldoen aan de voorwaarden en criteria uit Deel I van de Notitie uitwerking overnachtingsbeleid 2021 e.v.

Menging van functies is een belangrijke pijler om te komen tot transformatie van het stedelijk centrum Noord Buikslotermeerplein. In de bijlage bij de gebiedskaart van het overnachtingsbeleid is om die reden als motivering van de nee, tenzij status het volgende opgenomen:

'De gebieden **Buikslotermeerplein en Loenermark** gaan zich ontwikkelen tot een gemengd stedelijk centrumgebied. Het Buikslotermeerplein moet het hart gaan vormen van Amsterdam Noord. Naast wonen, werken en winkelen is in het ambitiedocument 'Het Hart van Noord' ruimte gecreëerd voor vrijetijdsvoorzieningen, horeca en cultuur. Kwalitatief goede hotels geven hier een invulling aan. Deze ambities zijn uitgewerkt in de concept projectnota Buikslotermeerplein (inspraak vanaf 15 april 2021).'

Zoals het Projectteam CAN/Buikslotermeerplein heeft aangegeven in haar memo van 19 januari 2023 heeft Noord de ambitie om het winkelcentrum Boven 't Y te transformeren van een monofunctioneel winkelcentrum uit de jaren '60 naar een gemengd modern stadscentrum met een brede mix aan functies met een verhouding van 50% wonen en 50% niet-wonen. Een hotelfunctie kan volgens het projectteam een welkome aanvulling zijn op een eenzijdige functiemix. Een nieuw hotel kan bijdragen aan de strategische keuze voor 'meerkernige ontwikkeling' en helpen om stedelijkheid op plekken buiten het centrum te laten ontstaan.

Toetsing

De aanvraag wordt getoetst aan criteria' zoals beschreven in Deel I van de Notitie uitwerking overnachtingsbeleid 2021 e.v.:

1. Bijzonder hotelinitiatief
2. Buurtbetrokkenheid
3. Duurzaamheid
4. Sociaal ondernemerschap

Het MRA expertteam verblijfsaccommodaties geeft - per criterium - aan in hoeverre het aangeleverde plan voldoet aan de in het overnachtingsbeleid gestelde voorwaarden en sluit die toets af met een advies.

Advies

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Met vriendelijke groet,
5.1, 2, e
5.1, 2, e

7. Advies

Afdeling/team : **Advies Team Parkeernormen V&OR K&K**
Meewerken :
Motivatie/Voorwaarden :

September 2023
Aan integrale adviestafel, afd. VTH, 5.1, 2, e

5.1, 2, f

Advies:

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

8. Advies

Afdeling/team : Gebiedsteam NO/5.1, 2, e 5.1, 2, e
Buikslotermeerplein

Meewerken : 5.1, 2, f

Motivatie/Voorwaarden :

5.1, 2, f

5.1, 2, f

9. Advies (in te vullen door adviseur)

5.1, 2, f

10. Advies (in te vullen door adviseur)

Afdeling/team :
Meewerken :
Motivatie/Voorwaarden :

Etc.

Gevraagde adviezen

De aangekruiste adviezen zijn noodzakelijk ten behoeve van het formuleren van het gezamenlijke integrale RO-eindadvies

- Rve Ruimte en Duurzaamheid
- Rve Economie
- VTH -Handhaving
- Monumenten en Archeologie
- Welstand
- Uitvoering projecten Verkeer en Openbare Ruimte
- Erfpacht (Rve Grond en Ontwikkeling)
- Huurcontract (Rve Grond en Ontwikkeling)
- Rve V&OR - Parkeren
- Rve V&OR - Verkeer
- Rve Wonen
- Stadswerken
- Buitenreclame
- Kunst en Cultuur
- Rve Sport
- VTH - Vergunningen - Evenementen
- Openbare orde en veiligheid
- VTH - Vergunningen - Horeca exploitatievergunningen en terrasvergunningen
- Voorzieningen/Mipsa
- Projectleider Team Go
- Gebiedsteam
- Havenstad