



**Gemeente
Amsterdam**

5.1, 1, c

[Redacted]

[Redacted]

Geachte heer 5.1, 2, e

Op 26 juni 2023 heeft u een conceptaanvraag omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een museum en hotel combinatie op de locatie Buikslotermeerplein 245 – 247 in Amsterdam.

Conclusie

5.1, 1, c

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

5.1, 1, c

5.1, 1, c

e. Algemeen Voor de definitieve vergunningsaanvraag is een ruimtelijke onderbouwing benodigd, waarin wordt getoetst aan alle relevante omgevingsaspecten en het relevante beleid.

5.1, 1, c

Beoordeling

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplannen 'Boven 't Y' en 'Grondwaterneutrale kelder' gelden.

Volgens het bestemmingsplan 'Boven 't Y' is het project gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengd - 4'.

Deze gronden zijn bestemd voor:

Stadsdeelkantoor Noord is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 09.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

- 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.

Volgens het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' is het project gesitueerd binnen de gebiedsaanduiding **5.1, 1, c**.

Ter plaatse van de **5.1, 1, c**, **5.1, 1, c** en **5.1, 1, c** zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.13.

5.1, 1, c

Projectafwijkingsbesluit

Het is mogelijk om af te wijken van de bepalingen van deze bestemmingsplannen als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

5.1, 1, c

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. Het hotel past uitstekend in de functiemix.
- Het museum is een goede aanvulling op de bestaande culturele infrastructuur in Noord en concurreert niet met het geplande Cultuurcluster.
- Het initiatief kan een aanjager worden voor de beoogde transformatie van het winkelcentrum.

5.1, 1, c

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 de conceptaanvraag is gemotiveerd hoe aan het stappenplan van het overnachtingsbeleid wordt voldaan. Deze onderbouwing is beoordeeld door het team overnachtingbeleid/ MRA expertteam. 5.1, 1, c

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, 1, c

5.1, 1, c

5.1, 1, c

e. Algemeen Voor de definitieve vergunningsaanvraag is een ruimtelijke onderbouwing benodigd, waarin wordt getoetst aan alle relevante omgevingsaspecten en het relevante beleid.

5.1, 1, c

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. Uiteindelijk is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor realisatie van het hotel en afwijking van het bestemmingsplan. Met deze conceptaanvraag wordt een richtinggevende uitspraak gedaan over de haalbaarheid van dit initiatief.

Welstand

Het project is op uw verzoek niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Overige beoordelingscriteria

Het project toetsten wij niet aan andere wet- en regelgeving.

Wat dit voor u betekent

Uw conceptaanvraag toetsten wij aan de huidige wet- en regelgeving en beleid. Veranderingen hierin kunnen de beoordeling van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning beïnvloeden.

U kunt aan de conclusies in deze brief dan ook geen rechten ontleen met betrekking tot de formele aanvraag.

Nadere aanwijzingen

Informereren burenen

We merken in de praktijk dat het uitvoeren van een omgevingsvergunning problemen kan geven met burenen of andere omwonenden. Vaak komt dit door onduidelijke communicatie. Het is daarom verstandig om vooraf uw burenen te informeren over uw plannen.

Soms moeten uw burenen, de eigenaar of vereniging van eigenaren toestemming geven voor de aangevraagde activiteiten. Bijvoorbeeld voor werkzaamheden aan een gezamenlijke muur, fundering, boom of erfafscheiding.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via 06-5.1, 2, e of 5.1, 2, e@amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

5.1, 2, e

Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Noord