



Gemeente
Amsterdam

Art Hotel

Buikslotermeerplein

14-07-2025





Tot nu toe:

- Ruimtelijke verkenning, inpassing
- Toets aan Vuistregels, visie parkeren, programma
- Conceptaanvraag – meewerken, mits...
- Overgangslocatie in nieuw Hotelbeleid



Processtappen

- **Privaatrechtelijk**
 - Uitwerken SO
 - Opstellen Bouwenvelop
 - Opstellen Afsprakenbrief
 - Uitwerken en toetsen VO, DO tbv aanvraag omgevingsvergunning
 - Erfpachtaanbieding (obv onherroepelijke omgevingsvergunning)

- **Publiekrechtelijk**
 - Voldoen aan de eisen uit vm. Overnachtingsbeleid
 - Aantonen bij aanvraag omgevingsvergunning
 - Aanvraag omgevingsvergunning voor:
 - Afwijken Omgevingsplan (BOPA)
 - Bouwen



Privaatrechtelijk

STAPPENPLAN TRANSFORMATIE WINKELCENTRUM



Verkenning

(ca. 1 mnd)

Kennismakingsgesprek en workshops waarbij erfpachter ideeën toelicht en gemeente belangrijke info verstrekt.

Erfpachter stelt een Structuurontwerp op.



Initiatief

(ca. 9 mnd)

De gemeente stelt bij een passend Structuurontwerp met programma een Kavelpaspoort op. Het Kavelpaspoort vormt een bijlage van de Afsprakenbrief waarin de gemeente met de erfpachter(s) privaatrechtelijk afspraken maakt over de herontwikkeling voor de duur van max 18 maanden.



Ontwerp

(max 18 mnd)

Opstellen SO/VO&DO inclusief toetsing door gemeente. De erfpachter vraagt op basis van het DO een omgevingsvergunning aan. Gemeente doet erfpachtaanbieding bij onherroepelijke omgevingsvergunning.



Realisatie-overeenkomst

(max 12 mnd)

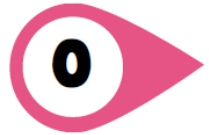
Optionele overeenkomst indien binnen 18 maanden nog geen DO is opgeleverd danwel onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen.



Erfpacht & Realisatie

(x mnd tot oplevering)

Ondertekenen Erfpachtovereenkomst en Start realisatie binnen 6 maanden.



Verkenning

- Erfpachter neemt contact op met projectteam BSMP met **initiatief voor transformatie** (let op: indien niet de erfpachter maar een derde contact zoekt met de gemeente, dan dient deze derde schriftelijk akkoord te hebben van de erfpachter om met de gemeente over het initiatief betreffende het perceel / de percelen van de erf-pachters te kunnen spreken;
- Er wordt een **kennismakingsgesprek** en een aantal **workshops** ingepland;
- De erfpachter kan zijn/haar ideeën in deze workshops toelichten en de gemeente zal de belangrijkste documenten nasturen t.b.v. stap 1;
- De erfpachter en de gemeente **informer**en de CV en de andere **initiatiefnemers**;
- De erfpachter stelt een **Structuurontwerp** op wat passend is binnen de uitgangspunten uit de documenten. Belangrijkste zijn: Vuistregels en programmatische woningbouwverdeling. Erfpachter geeft hiermee aan een haalbaar project te kunnen realiseren. Deze fase wordt afgesloten met een '**af rondingsbrief**' die de basis vormt voor verdere afspraken.



Initiatief

- De erfpachter stelt bij een passend Structuurontwerp een **Schetsontwerp** op. Dit vormt de basis voor het door de gemeente op te stellen **Kavelpaspoort**.
- Het Kavelpaspoort en het SO vormt de bijlage van een **Afsprakenbrief** waarin de financiële, beleidsmatige en plannings- uitgangspunten voor de transformatie zijn opgenomen.



Ontwerp

- De erfpachter werkt het plan uit op basis van het Kavelpaspoort en Afsprakenbrief, dit omvat in maximaal 18 maanden de volgende fasen:
 - Opstellen **Voorlopig ontwerp (VO)** en gemeentelijke toets op VO (doorlooptijd ca. 6 maanden);
 - Opstellen **Definitief ontwerp (DO)** en gemeentelijke toets op DO (doorlooptijd ca. 6 maanden);
 - Proceduretijd behandeling aanvraag omgevingsvergunning.



Realisatieovereenkomst

- Aanvullende optionele overeenkomst indien binnen de 18 maanden van fase 2 nog geen DO is opgeleverd dan wel nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.
- Proceduretijd behandeling aanvraag omgevingsvergunning; De verdere doorlooptijd van de Realisatieovereenkomst is afhankelijk van de proceduretijd om te komen tot een **onherroepelijke omgevingsvergunning** + 1 maand voor acceptatie van de gedane erfpachtaanbieding (de erfpachtaanbieding wordt gedaan o.b.v. een goedgekeurd DO).
- Doorlooptijd van deze optionele overeenkomst is maximaal 12 maanden.



Erfpacht & Realisatie

- De aktepassering vindt plaats na onherroepelijke omgevingsvergunning;
- Ondertekenen **Erfpachtovereenkomst** op basis onherroepelijke omgevingsvergunning en **Start realisatie** binnen 6 maanden;
- Binnen x maanden zal het gebouw worden opgeleverd en in gebruik worden genomen.

XXX Bouwenvelop

- Opstellen SO (uitwerken punten nav bespreking More, zie ook conceptaanvraag)
- Visie duurzaamheid
- Parkeren
- Ontsluiting
- Programma

XXX Gemeente
XXX Amsterdam
XXX

CONCEPT WORDT NOG
AAN GEWERKT

KAVELPASPOORT XX

Kavel XX

xx maand 2025

Bijlage 1, onderdeel van de afsprakenbrief xxx

1. Context

Het winkelcentrum Boven 't Y is aangewezen als transformatiegebied en zal zich de komende jaren ontwikkelen naar een gemengd stedelijk gebied waar naast winkelen ook gewoond en gewerkt wordt. Het gebied ligt op loopafstand van metro- en busstation Noord. Voor het gebied zijn ruimtelijke spelregels opgesteld: de Vuistregels. Transformatieprojecten binnen het gebied moeten voldoen aan de vuistregels. Als op punten afgeweken wordt van de vuistregels wordt dat beargumenteerd in dit kavelpaspoort.

Het te ontwikkelen plot ligt in op de zuidwesthoek van het Winkelcentrum Boven 't Y in blok 4. De ligging aan het marktplein en bij de entree van het winkelcentrum maakt het een prominente plek. Een zorgvuldige inpassing is belangrijk, ook vanwege het feit deze locatie als een van de eerste transformaties zal starten en daarmee de toon voor de transformatie zal zetten.



Verzender: maaike@amsterdam.nl
Bijlage
Kopie aan
Onderwerp: uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 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

Uw aanvraag is onder voorwaarden positief beoordeeld.

Aan de medewerking aan het initiatief worden voorwaarden verbonden. Deze aspecten moeten worden meegenomen in een eventuele definitieve aanvraag en zullen dan beoordeeld worden.

Een korte samenvatting van deze voorwaarden zijn:

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.



Afsprakenbrief

- Programma bekend
- Erfpachters ingestemd met ontwikkeling
- SO gereed
- Binnen 18 maanden tot DO + daarna aanvraag omgevingsvergunning
- Verdere afspraken over proces, grondprijzen, planning, nadeelcompensatie, verantwoordelijkheden, toetsperiodes etc.



Hotelbeleid

Stappenplan hotelontwikkeling



1 Gebiedskaart check



2 Draagvlakmeting / buurtbetrokkenheid



3 Vooroverleg op basis van globaal stappenplan (informer)

- Hotelconcept
- Buurtbetrokkenheid
- Duurzaamheidseisen
- Sociaal ondernemen
- Exploitant



4 Ruimtelijk afwegingskader (Deel II)



5 Concept aanvraag omgevingsvergunning



6 Advies MRA expertteam verblijfsaccommodaties op basis van uitgewerkt stappenplan



7 Wel / geen aanvraag omgevingsvergunning



8 Overeenkomst tussen gemeente, ontwikkelaar en exploitant

derlan
idmark



Hotelbeleid


- Veel onderdelen al bij conceptaanvraag onderbouwd

5.1, 1, C

- -> Advies MRA Expertteam voorwaardelijk voor vergunningverlening



Samenhang

- ~~Proces ontwikkeling hotel t/m aanvraag omgevingsvergunning~~ 

Nu
2026/2027

- ~~Proces hotelbeleid~~ 

Korte termijn
Draagvlakonderzoek
MRA E-team
Duurzaamheid

Lange termijn
Eindadvies