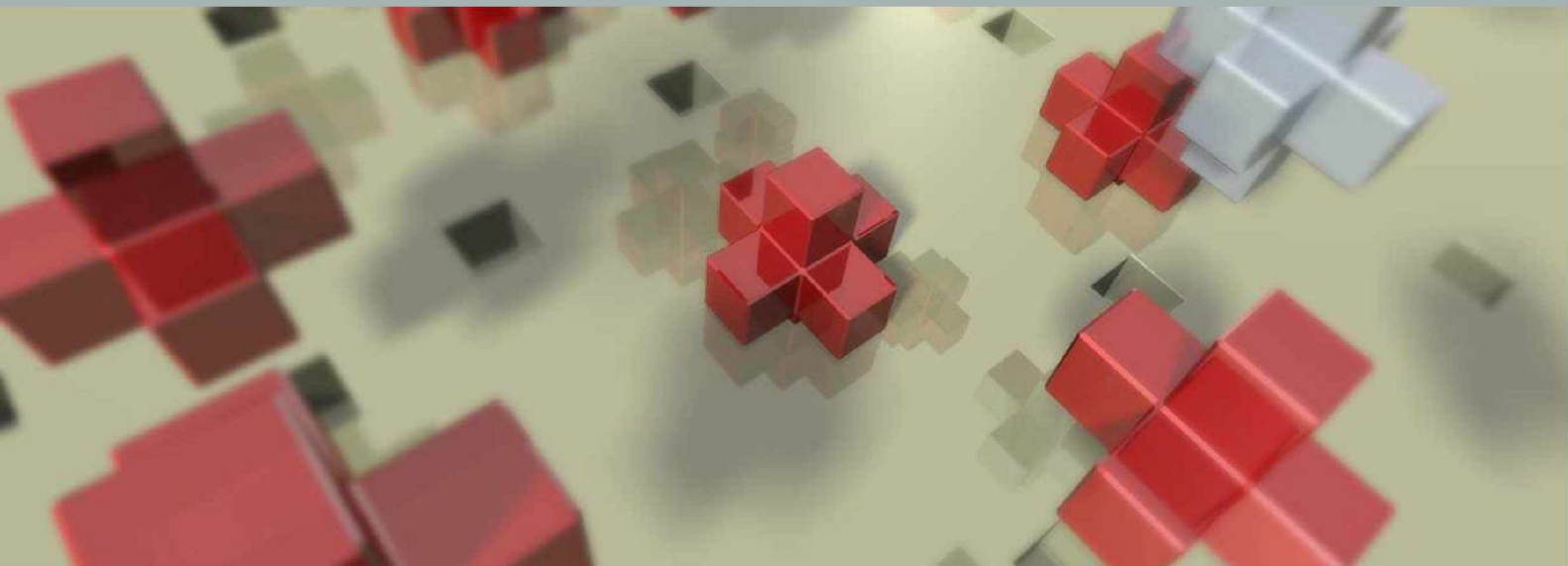


Aanmeldnotitie en vormvrije  
m.e.r.-beoordeling  
Hotelontwikkeling Heineken Hoek  
Gemeente Amsterdam



Aanmeldnotitie en vormvrije  
m.e.r.-beoordeling  
Hotelontwikkeling Heineken Hoek  
Gemeente Amsterdam

Rapportnummer: 211x08279\_11

Datum: 10 juli 2018

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. 5.1.2.e, Caransa Groep BV

Projectteam BRO: 5.1.2.e

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

Beknopte inhoud: --

BRO Amsterdam  
Sarphati Plaza  
Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 1999  
E info@bro.nl

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. ALGEMEEN</b>	<b>2</b>
1.1 Naam en adresgegevens	2
1.2 Beschrijving van de activiteit	2
1.3 Locatie activiteit	2
1.4 Tijdpad activiteit	2
<b>2. MOTIVERING ACTIVITEIT</b>	<b>3</b>
2.1 Aanleiding activiteit	3
2.2 Motivatie activiteit	3
2.3 Toekomstige ontwikkelingen	4
<b>3. KENMERKEN VAN DE ACTIVITEIT</b>	<b>5</b>
3.1 Aard en omvang van de activiteit	6
3.2 Plaats van het project	7
3.3 Gevolgen van de activiteit op het milieu	10
<b>4. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING</b>	<b>15</b>

# **1. ALGEMEEN**

## **1.1 Naam en adresgegevens**

Caransa Groep B.V.  
Paasheuvelweg 26  
1105 BJ, Amsterdam

## **1.2 Beschrijving van de activiteit**

Heineken N.V. en Caransa Groep B.V. zijn voornemens om het bestaande pand aan het Leidseplein 19 / Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 te slopen en te herontwikkelen tot horeca en hotel (hierna: Heineken Hoek). In het bestaande pand is thans het Grand Café Heineken Hoek gevestigd, op de bovenverdiepingen zijn twee woningen en opslagruimtes gelegen.

## **1.3 Locatie activiteit**

Het projectgebied betreft het huidige grand café Heineken Hoek inclusief bovenliggende verdiepingen aan het Leidseplein 19 / Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 te Amsterdam (kadastrale gemeente Amsterdam I, sectie I, nummer 8959). De locatie grenst aan de oost- en noordzijde aan bestaande (horeca)panden. Aan de zuidzijde ligt het Kleine-Gartmanplantsoen. Aan de westzijde ligt het Leidseplein.

## **1.4 Tijden activiteit**

Na verlening van de sloop- en omgevingsvergunning zal worden begonnen met de sloop en nieuwbouw ten behoeve van de activiteit genoemd onder 1.2.

## **2. MOTIVERING ACTIVITEIT**

### **2.1 Aanleiding activiteit**

Het pand van de huidige Heineken Hoek is ongeveer 100 jaar oud en heeft veel verschillende, niet op elkaar aansluitende, aanpassingen ondervonden voor de bestaande horecafunctie. Het pand heeft nauwelijks architectonische waarde. De verdiepingen boven het café worden gebruikt voor opslag en wonen. Op het pand staan grote reclame-uitingen.

Het voornemen is om het bestaande pand te slopen en nieuwbouw te realiseren. In de kelder, op de begane grond en op de eerste verdieping zal de horecavoorziening behouden blijven, met uitzondering van een kleind gedeelte in de kelder dat gebruikt zal worden als opslag voor het hotel. Op de bovenliggende verdiepingen worden 36 hotelkamers gerealiseerd, waarbij de entree en lobby van het hotel respectievelijk op de begane grond en op de eerste verdieping worden gerealiseerd.

### **2.2 Motivatie activiteit**

Sinds 7 juli 2017 gelden op grond van het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage ("mer") extra vereisten voor projecten (als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) die kwalificeren als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in bijlage D onderdeel 11.2 van de bijlage bij het Besluit mer. Voorafgaande aan de vergunningaanvraag moet een aanmeldnotitie mer worden ingediend, op basis waarvan het bevoegd gezag vervolgens een beslissing moet nemen of al dan niet een mer is vereist. Blijkt uit de aanmeldnotitie dat van belangrijke nadelige milieugevolgen sprake kan zijn, dan moet een milieueffectrapportage (mer) worden doorlopen.

De uitleg van het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' laat in de tekst van de wet en de parlementaire toelichting ruimte voor interpretatie. De rechtspraak over de vraag wanneer een ontwikkeling kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject is nog niet uitgekristalliseerd. Er zijn daarom nog geen harde criteria en er dient van geval tot geval een afweging te worden gemaakt. Hoewel er in casu aanknopingspunten zijn dat de onderhavige ontwikkeling niet kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject, is evenwel niet uitgesloten dat de ontwikkeling door voortschrijdend inzicht alsnog zal moeten worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Gelet daarop is – zekerheidshalve - onderhavige aanmeldnotitie opgesteld.

De aanmeldnotitie is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling, zodat in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar moet in ieder geval informatie bevatten over:

- a) de kenmerken van het project,
- b) de plaats van het project en
- c) de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit.

Naar aanleiding van de aanmeldnotitie moet het bevoegd gezag binnen zes weken beslissen of een mer moet worden opgesteld. De vraag die derhalve ter besluitvorming voorligt is of de ontwikkeling van het hotel Heineken Hoek belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

### **2.3 Toekomstige ontwikkelingen**

Na realisatie en ingebruikname van de horecavestiging en het hotel zijn voornamelijk geen nieuwe ontwikkelingen te verwachten.

### 3. GEVOLGEN VAN DE ACTIVITEIT

De effecten van de activiteiten worden in dit hoofdstuk beschreven. Gevolgen voor het milieu ten gevolge van verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen worden minimaal geacht. Gevolgen voor het milieu ten gevolge van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit, zijn eveneens als zijnde minimaal te beschouwen.

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de mogelijke milieueffecten als gevolg van de kenmerken van de activiteit. Daarbij is aangesloten bij de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de MER-richtlijn:

1. Aard en omvang van de activiteit (waaronder de kenmerken van het project);
2. Plaats van het project;
3. Effecten van de activiteit op het milieu (waaronder eventuele emissies).

In de tabel hierna staan de verschillende onderdelen per criterium benoemd. Deze zijn in de volgende paragrafen uitgewerkt.

<b>Aard en omvang van de activiteit</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Omvang van het project</li><li>• Cumulatie met andere projecten</li><li>• Gebruik van natuurlijke grondstoffen</li><li>• Productie van afvalstoffen</li><li>• Verontreiniging en hinder</li><li>• Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën</li></ul>
<b>Plaats van het project</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bestaand grondgebruik</li><li>• Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</li><li>• Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</li><li>• Beïnvloeding gevoelige gebieden</li></ul>
<b>Effecten van de activiteit op het milieu</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Belangrijke effecten op het milieu zoals op flora, fauna, landschap, cultuurhistorie, woon- en leefmilieu, emissies bodem, lucht en water;</li><li>• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)</li><li>• Grensoverschrijdende karakter van het effect</li><li>• Waarschijnlijkheid van het effect</li><li>• Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect</li></ul>

### 3.1 Aard en omvang van de activiteit

Aard en omvang van de activiteit	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het nieuwe pand kent een totaaloppervlakte van ca. 2.510 m <sup>2</sup> bvo en bestaat uit een horecagelegenheid met een totaaloppervlakte van ca. 889 m <sup>2</sup> bvo (in het souterrain, op de begane grond en op de eerste verdieping). De hotelfunctie heeft een totaaloppervlakte van ca. 1.621 m <sup>2</sup> bvo en bevindt zich op de bovenste vier lagen met een entree aan het Kleine-Gartmanplantsoen. Het totale volume bestaat uit een hoger en een lager bouwdeel. Het hogere bouwdeel van het nieuwe gebouw bestaat uit vijf bouwlagen met een afgeschuinde dak-verdieping. De bouwhoogte bedraagt 23,12 m + peil. De bouwhoogte van het lagere bouwdeel aan het Kleine-Gartmanplantsoen bedraagt 15,76 + peil. Dit deel is vier bouwlagen hoog en wordt aan de straatzijde beëindigd met een schuin dakschild. Het gehele pand is voorzien van een kelder waarin zich naast de horecafunctie verschillende aanvullende voorzieningen bevinden, zoals de toiletten, techniekruimten en de opslagruimte.
Cumulatie met andere projecten	Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Bij de ontwikkeling wordt geen gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	Er is geen sprake van een inrichting/bedrijf dat verontreiniging of hinder veroorzaakt. Voorts is geen sprake van nadelige effecten op flora en fauna, landschap, cultuurhistorie, woon- en leefmilieu, geluid, emissies naar bodem, lucht en water. Deze conclusies worden hierna onder "effecten van de activiteit op het milieu" per aspect toegelicht en (waar relevant) wordt verwezen naar onderliggende rapportages.
Risico van ongevallen	Op grond van de risicokaart ( <a href="http://www.risicokaart.nl">www.risicokaart.nl</a> , bezocht op 19 oktober 2015 en op 2 mei 2018) wordt vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in of in de nabijheid van het project zijn gelegen. Op deze kaart is op het Leidseplein (ter hoogte van Hotel Americain) een oranje plusteken geplaatst, hetgeen betekent dat op de plek een grootschalige verstoring van de openbare orde kan plaatsvinden tijdens grote bijeenkomsten (paniek in een menigte bij evenementen, festivals en samenkomsten na voetbalwedstrijden op het Leidseplein). Ten behoeve hiervan worden veiligheidseisen genomen: voor het organiseren van dergelijke evenementen is een vergunning benodigd, waaraan (onder andere) veiligheidseisen worden gesteld. Tijdens de evenementen zullen de hulpdiensten aanwezig zijn. Deze aanduiding geldt voor het plein zelf en niet voor de omliggende gebouwen (waaronder de projectlocatie). Verder zijn op de kaart de kwetsbare objecten weergegeven met groene symbolen. Deze liggen op relatief grote afstand (hemelsbreed meer dan 200 m.) van de beoogde ontwikkeling (het groene plusje op de kaart verwijst naar het Prinsengrachtziekenhuis, maar dat is hier niet langer gevestigd, hier wordt een hotel gevestigd). Noch de aanduiding kwetsbare objecten noch de aanduiding paniek/verstoring heeft invloed op het plan. Gelet op het voorgaande is er geen sprake van belemmeringen vanuit externe veiligheid en bestaat er ook geen risico op ongevallen. Voorts voldoet het ontwerp aan de technische veiligheidseisen uit het Bouwbesluit.

## 3.2 Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	De hoofdfunctie van het bestaande grondgebruik is horeca. Voorts wordt de locatie op de verdiepingen gebruikt voor wonen en opslag.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Binnen de projectlocatie is geen sprake van de aanwezigheid van natuurlijke hulpbronnen. Het betreft een bebouwde stedelijke situatie, er zijn geen natuurlijke kwaliteiten in het gebied.
<p>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)</li> <li>gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden</li> </ul>	<p>Het plangebied en de directe omgeving liggen niet binnen gevoelige gebieden zoals wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken of habitat- en vogelrichtlijngebieden.</p> <p>In de "Quick scan flora en fauna met aanvullende gierzwaluwinspectie" (Econsultancy 30 november 2017, in par. 3.4 onder "natuur" wordt nader op dit onderzoek ingegaan) is geconcludeerd dat de projectlocatie niet is gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of het Noord-Hollandse Natuurnetwerk en daar dus ook geen invloed op heeft.</p> <p>Het plangebied ligt niet in de omgeving van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid</li> <li>landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</li> </ul>	<p>Het plangebied ligt in het bestaande stedelijk gebied met een hoge bevolkingsdichtheid en is bebouwd. Het plangebied ligt in stadsdeel Centrum van de Gemeente Amsterdam. Dit stadsdeel heeft een bevolkingsdichtheid van 13.748 inwoners per km<sup>2</sup> (peildatum 1 januari 2017).</p> <p>Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht en binnen de bufferzone van het UNESCO werelderfgoed "Grachtengordel Amsterdam". Op grond van beleidsrichtlijnen uit de Structuurvisie Amsterdam 2040 inzake hoogbouwinitiatieven binnen het UNESCO-gebied dient bij middelhoogbouwinitiatieven vanaf 22,5 meter of 25% hoger dan hun directe omgeving een rapportage te worden opgesteld over de landschappelijke effecten van de hoogbouw (hoogbouweffectrapportage, ofwel HER). In de hoogbouweffectrapportage van MVSA architecten (d.d. 06-02-2018) zijn de effecten van het initiatief in beeld gebracht. Door fotomontages is het bouwvolume met de hoogte van 23,1 meter in beeld gebracht. Het gebouw zal zichtbaar zijn vanuit de directe omgeving van het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen, en in beperkte mate vanuit omliggende straten.</p> <p>De hoogbouweffectrapportage is voorgelegd aan de HER-commissie van de gemeente Amsterdam. In haar advies van 9 februari 2018 aanvaardt de commissie de effecten van de Heineken Hoek met de volgende motivering: omdat het gebouw in hoogte visueel aansluit op de belendingen en ook ten opzichte van de overige gebouwen, zoals het City-theater, levert het geen verstoring van de maat-en schaalverhoudingen aan het plein op. De conclu-</p>

Plaats van het project	
Criteria	Toets
	<p>sie is dan ook dat de (geringe) afwijking van de maximale bouwhoogte hier acceptabel is en past in de in de Structuurvisie neergelegde beleidsdoelstellingen.</p> <p>De gronden waar de hotelontwikkeling plaatsvindt hebben op grond van het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3' en zijn daarmee tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden 3 (hoge archeologische verwachting). Nadat de bestaande bebouwing is gesloopt zal een archeologisch onderzoek plaatsvinden. In paragraaf 3.3 wordt hierop nader ingegaan. <sup>1 2</sup>.</p>

<sup>1</sup> Hoogbouw Effect Rapportage Herontwikkeling Heineken Hoek, MVSA architecten, 6 februari 2018

<sup>2</sup> Advies van MenA en RenD op de Hoogbouw Effect Rapportage Heineken Hoek; gemeente Amsterdam, 9 februari 2018

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. In de navolgende tabel is de relevantie daarvan beschreven voor de onderhavige ontwikkeling.

<b>Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)</b>	
<b>Gevoelig gebied</b>	<b>Toets</b>
Beschermd natuurmonument	Het plangebied valt niet binnen beschermde natuurmonumenten.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied valt niet binnen een Natura-2000-gebied.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied valt niet binnen een watergebied van internationale betekenis.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied valt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied valt niet binnen een landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.
Beschermd monument	<p>Het plangebied bevindt zich binnen een gebied dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht en bevindt zich binnen de bufferzone van het UNESCO werelderfgoed "Grachtengordel Amsterdam".</p> <p>Als gezegd zijn in de hoogbouweffectrapportage van MVSA architecten van 06-02-2018 de effecten van het initiatief in beeld gebracht. Door fotomontages is het bouwvolume met de hoogte van 23,1 meter in beeld gebracht. Het gebouw zal zichtbaar zijn vanuit de directe omgeving van het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen, en in beperkte mate vanuit omliggende straten.</p> <p>De hoogbouweffectrapportage is voorgelegd aan de HER-commissie van de gemeente Amsterdam. In haar advies van 9 februari 2018 aanvaardt de commissie de effecten van de Heineken Hoek met de volgende motivering: omdat het gebouw in hoogte visueel aansluit op de belendingen en ook ten opzichte van de overige gebouwen, zoals het City-theater, levert het geen verstoring van de maat- en schaalverhoudingen aan het plein op. De conclusie is dan ook dat de (geringe) afwijking van de maximale bouwhoogte hier acceptabel is en past in de Structuurvisie neergelegde beleidsdoelstellingen.</p>

### 3.3 Effecten van de activiteit op het milieu

Effecten van de activiteit op het milieu	
Criteria	Toets
Belangrijke effecten op het milieu	<p><u>Archeologie</u></p> <p>De gronden waar de hotelontwikkeling plaatsvindt hebben op grond van het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3' en zijn daarmee tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden 3 (hoge archeologische verwachting). Nadat de bestaande bebouwing is gesloopt zal daarom een archeologisch onderzoek plaatsvinden.</p> <p>De gemeente Amsterdam heeft in de archeologische quick scan van 6 oktober 2015 (Archeologische quick scan 15-126 Heineken Hoek) geconcludeerd dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voor de planlocatie een hoge verwachting geldt en beleidscategorie 3;</li> <li>• de voorgenomen bodemingreep groter is dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter en het project daarom niet is uitgezonderd van archeologisch onderzoek;</li> <li>• de aard van het verplichte veldonderzoek dient te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE).</li> </ul> <p>Aan de omgevingsvergunning zal de voorwaarde worden verbonden dat een PvE wordt opgesteld waarin de uitgangspunten van het veldonderzoek worden gespecificeerd. Dit document wordt namens het College van B&amp;W door Monumenten en Archeologie vastgesteld. Op basis van dit PvE, dat voorafgaande aan de bodemingreep beschikbaar dient te zijn, wordt een praktisch werkplan en kostenraming uitgewerkt.</p> <p>.</p> <p><u>Bodem</u></p> <p>Door middel van een in 2014 uitgevoerd bodemonderzoek (ACC&amp;V, kenmerk 14-7798.B1, 11 november 2014) is het grondwater onderzocht en een vooronderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan heeft de Omgevingsdienst op 6 oktober 2015 aangegeven dat vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dat in pandig onderzoek noodzakelijk is. Naar aanleiding daarvan is in 2017 een verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd ter plaatse van de kelder, waaruit is gebleken dat er geen aanleiding is om aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren. De verontreinigingssituatie binnen de toekomstige kelder is in voldoende mate in beeld gebracht. Een relatief gering deel van de af te voeren grond (375 m<sup>2</sup> x 1,6 meter = 600 m<sup>3</sup>) is sterk verontreinigd en zal conform de wettelijke vereisten worden afgevoerd. Gelet op het voorgaande en naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst van 1 mei 2018 zal in de omgevingsvergunning de volgende tekst worden opgenomen:</p> <p><i>"Wij hebben een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit vermoeden is gebaseerd op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.</i></p>

<sup>3</sup> Verkennend bodemonderzoek Kleine Gartmanplantsoen 1-3, Amsterdam; PJ Milieu BV, 26 juli 2017

Effecten van de activiteit op het milieu	
Criteria	Toets
	<p>Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:</p> <p>a) bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is - de zogenaamde beschikking ernst, geen spoed - en het desbetreffende besluit in werking is getreden (artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming). Een dergelijke beschikking is aan de orde indien geen sprake is van grondverzet.</p> <p>Indien wel sprake is van grondverzet of indien spoedige sanering noodzakelijk is, dan zal er een saneringsplan (zie onder b) of BUS-melding (zie onder c) moeten worden ingediend. BUS staat voor Besluit uniforme saneringen;</p> <p>of</p> <p>b) is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden (op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming);</p> <p>of</p> <p>c) een BUS-melding is gedaan en de termijn waarna men mag beginnen is verstreken (op grond van artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming). BUS staat voor Besluit uniforme saneringen.</p> <p><u>Cultuurhistorie</u></p> <p>Als aangegeven ligt het project binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht en maakt het onderdeel uit van de bufferzone van het Unesco werelderfgoed "Grachtengordel Amsterdam".</p> <p>Als gezegd zijn in de hoogbouweffectrapportage van MVSA architecten van 06-02-2018 de effecten van het initiatief in beeld gebracht. Door fotomontages is het bouwvolume met de hoogte van 23,1 meter in beeld gebracht. Het gebouw zal zichtbaar zijn vanuit de directe omgeving van het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen, en in beperkte mate vanuit omliggende straten.</p> <p>De hoogbouweffectrapportage is voorgelegd aan de HER-commissie van de gemeente Amsterdam. In haar advies van 9 februari 2018 aanvaardt de commissie de effecten van de Heineken Hoek met de volgende motivering: omdat het gebouw in hoogte visueel aansluit op de belendingen en ook ten opzichte van de overige gebouwen, zoals het City-theater, levert het geen verstoring van de maat- en schaalverhoudingen aan het plein op. De conclusie is dan ook dat de (geringe) afwijking van de maximale bouwhoogte hier acceptabel is en past in de Structuurvisie neergelegde beleidsdoelstellingen<sup>45</sup>.</p> <p>Het pand is op grond van het bestemmingsplan aangemerkt als orde 3 pand. Voor het slopen van orde 3 panden moet een sloopvergunning worden aangevraagd en moet namens het dagelijks bestuur een bouwhistorische verkenning en een Kwaliteitstoets moeten worden uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden.</p> <p>De Kwaliteitstoets is uitgevoerd op 12 september 2012 door het toenmalige Stads-</p>

<sup>4</sup> Hoogbouw Effect Rapportage Herontwikkeling Heineken Hoek, MVSA architecten, 6 februari 2018

<sup>5</sup> Advies van MenA en RenD op de Hoogbouw Effect Rapportage Heineken Hoek; gemeente Amsterdam, 9 februari 2018

Effecten van de activiteit op het milieu	
Criteria	Toets
	<p>deel Centrum, welke ter advisering is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam (CRK). De CRK heeft op 5 april 2017 een beoordeling over de Kwaliteitstoets afgegeven. De CRK ondersteunt de bevindingen uit de Kwaliteitstoets dat de Heineken Hoek stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden bezit, maar dat de bouwhistorische en architectonische waarden nihil zijn. Volgens de CRK is het kwaliteitsniveau van de aanwezige stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden echter niet dermate hoog dat het huidige gebouw niet door nieuwbouw zou kunnen worden vervangen. De CRK concludeert dat de waarden die beschreven zijn in de Kwaliteitstoets geen aanleiding geven om de Heineken Hoek te behouden en de mogelijkheid tot nieuwbouw uit te sluiten.<sup>6</sup></p> <p><u>Externe veiligheid</u></p> <p>Op grond van de risicokaart (<a href="http://www.risicokaart.nl">www.risicokaart.nl</a>, bezocht op 19 oktober 2015 en op 2 mei 2018) is vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in of in de nabijheid van het project aanwezig zijn. Een print screen van de risicokaart (d.d. 2 mei 2018) is bijgevoegd.</p> <p><u>Geluid</u></p> <p>Het project betreft het vestigen van een niet-geluidsgevoelige functie. Op basis van de Wet geluidhinder dan wel het Luchthaveninrichtingsbesluit is het uitvoeren van geluidsonderzoek daarom niet noodzakelijk.</p> <p>Door DGMR is evenwel akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de geluidgevolgen van de ontwikkeling (zoals technische installaties, muziek) zijn getoetst in het kader van het Activiteitenbesluit en het BREEAM.<sup>7</sup> Uit het onderzoek naar de gevolgen in het kader van het Activiteitenbesluit volgt dat voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus kan worden voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. Wat betreft muziek- en installatiegeluid wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit en 65 dB(A) etmaalwaarde uit BREEAM. Zoals gebruikelijk bij het beoordelen van geluid van inrichtingen zijn grenswaarden gesteld voor de dag- avond en nachtperiode. In het ontwerp is rekening gehouden met de maatregelen die DGMR heeft opgenomen waarmee kan worden voldaan aan de BREEAM-2014-eisen.</p> <p><u>Lucht</u></p> <p>Onderhavig plan is een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van het verkeersonderzoek<sup>8</sup> is geconcludeerd dat het de onderhavige ontwikkeling leidt tot een toename van 10 verkeersbewegingen per dag (5 laad- en losmomenten, 5x2= 10 verkeersbewegingen). Door middel van de NIBM-tool van Infomil is een berekening uitgevoerd. Uitgangspunt hierbij is een ontwikke-</p>

<sup>6</sup> Kwaliteitstoets Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 / Leidseplein 19; gemeente Amsterdam, 12 september 2012.

<sup>7</sup> DGMR, Akoestisch onderzoek herontwikkeling Heineken Hoek, 14 mei 2018 en DGMR, Heineken Hoek – HEA13-Akoestiek, 12 mei 2016.

<sup>8</sup> Verkeersonderzoek behorende bij ontwerp-omgevingsvergunning horecaontwikkeling Heineken Hoek, Leidseplein 19 en Kleine Gartmanplantsoen 1-3, Amsterdam; A.J. Breunese / Alec Breunese consultancy, geactualiseerd 10 juli 2018

Effecten van de activiteit op het milieu	
Criteria	Toets
	<p>ling van 36 hotelkamers, met daardoor een maximale toename van het verkeer à <math>36 \times 15.4</math> (norm voor hotelkamers per 100 hotelkamers cf. verkeersonderzoek<sup>9</sup>) <math>\times 0,01 = 6</math> verkeersritten per weekdag. Inclusief de uitstoot vanwege het toegenomen expeditieverkeer (5 bewegingen per dag) ligt de bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ruim onder de toegestane waarden.</p> <p><u>Natuur</u></p> <p>In de uitgevoerde quickscan flora en fauna<sup>10</sup> is geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie geen planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is geoordeeld dat de voorgenomen ingreep geen invloed heeft op Natura 2000-gebieden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. In april 2016 is een aanvullende gierzwaluwinspectie uitgevoerd. Uit deze onderzoeken volgt dat het plan geen gevolgen zal hebben voor de flora en fauna en de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is. Een ontheffingsaanvraag is niet noodzakelijk.</p> <p><u>Verkeer</u></p> <p>Aangezien het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen sinds de herinrichting van het Leidseplein nagenoeg verkeersvrij zijn voor auto- en vrachtverkeer is het uitgevoerde verkeersonderzoek<sup>11</sup> voornamelijk toegespitst op het (fiets)parkeren en laden en lossen. De uitkomsten van het onderzoek zijn dat voor de hotelactiviteit geen hinder te verwachten is ten gevolge van het laden en lossen (5 laad- en losbewegingen per dag).</p> <p>In het verkeersonderzoek (hoofdstuk 5) is een vergelijking gemaakt tussen de toename van het fietsverkeer als gevolg van het hotel, ten behoeve waarvan van het bestemmingsplan wordt afgeweken, en de maximale toename die is te verwachten bij functies die ter plaatse op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Uit deze salderingsberekening volgt dat een toename van het aantal fietsers als gevolg van het hotel, in vergelijking met het aantal fietsers dat de reeds toegestane functies ter plaatse kunnen genereren, redelijkerwijs niet te verwachten is.</p> <p><u>Water</u></p> <p>Er is een geohydrologisch onderzoek<sup>12</sup> en een bemalingsadvies<sup>13</sup> uitgevoerd voor de projectlocatie waarin is geconcludeerd dat door het toepassen van een tijdelijke grondwaterstandverlaging het mogelijk is een kelder met een goede fundering en levensduur aan te leggen, zonder gevolgen voor de waterkwaliteit en -kwantiteit.</p> <p>In een oplegnotitie (Loots Grondwatertechniek 11 december 2017) is geconcludeerd dat deze onderzoeken nog actueel zijn en dat de actuele geohydrologische uitgangspunten overeen komen met de gehanteerde uitgangspunten in de rappor-</p>

<sup>9</sup> Verkeersonderzoek behorende bij ontwerp-omgevingsvergunning horecaontwikkeling Heineken Hoek, Leidseplein 19 en Kleine Gartmanplantsoen 1-3, Amsterdam; A.J. Breunesse / Alec Breunesse consultancy, geactualiseerd 10 juli 2018.

<sup>10</sup> Quickscan flora en fauna met aanvullende gierzwaluwinspectie; Econsultancy, 30 november 2017

<sup>11</sup> Verkeersonderzoek behorende bij ontwerp-omgevingsvergunning horecaontwikkeling Heineken Hoek, Leidseplein 19 en Kleine Gartmanplantsoen 1-3, Amsterdam; A.J. Breunesse / Alec Breunesse consultancy, geactualiseerd 10 juli 2018.

<sup>12</sup> Geohydrologisch onderzoek Heineken Hoek te Amsterdam; Loots grondwatertechniek, 19 juni 2015

<sup>13</sup> Bemalingsadvies Heineken Hoek te Amsterdam, Loots grondwatertechniek, 12 november 2015.

Effecten van de activiteit op het milieu	
Criteria	Toets
	tages.
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er is zoals hiervoor is geconstateerd geen sprake van effecten van de activiteit op het milieu.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is geen sprake van een grensoverschrijdend effect.
Waarschijnlijkheid van het effect	Er zijn geen nadelige effecten op flora en fauna, landschap, cultuurhistorie, archeologie, externe veiligheid, geluid, bodem, lucht en water te verwachten. Waarschijnlijkheid van het effect is daarom niet aan de orde.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Met het project wordt een hotel met 36 kamers gerealiseerd en wordt het bestaande horecagebruik gecontinueerd. De effecten zijn blijvend. De ontwikkeling aan het Kleine-Gartmanplantsoen c.q. Leidseplein zal niet leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

## **4. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING**

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat er geen sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Voor de verdere planvorming van het hotel Heineken Hoek aan het Leidseplein / Kleine-Gartmanplantsoen is daarom het doorlopen van een milieueffectrapportage niet vereist.

