

Aanvullende motivering naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank Amsterdam d.d. 3 oktober 2017

Inleiding

Bij besluit van 29 november 2016 is namens het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend aan Caransa Groep B.V. (Caransa) voor het oprichten van een gebouw de Heineken Hoek gelegen aan het Leidseplein 19/ Kleine-Gartmanplantsoen 3 met in de kelder, op de begane grond en op de eerste verdieping behoud van de horecavoorziening en op de bovenliggende verdiepingen 36 hotelkamers met daarbij behorende entree op de begane grond en lobby op de eerste verdieping. De vergunning is verleend onder toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^e (projectafwijking) van de Wabo. Tegen de vergunning is door de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (VVAB) beroep ingesteld bij de rechtbank Amsterdam.

Bij uitspraak van 3 oktober 2017 heeft de rechtbank Amsterdam de tegen de verleende omgevingsvergunning ingediende beroepen gedeeltelijk gegrond verklaard en de omgevingsvergunning vernietigd. De vernietiging stoelt op motiveringsgebreken op een aantal onderdelen. Hieronder zijn de overwegingen van de rechtbank over die onderdelen samengevat weergegeven en wordt een aanvullende motivering gegeven. In de ruimtelijke onderbouwing zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Het betreft hier een actualisatie van een aantal onderzoeken en actualisering van regelgeving.

1. Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

De vraag die voorligt is of ten onrechte geen vvgb is afgegeven door de gemeenteraad. In rechtsoverweging 27 overweegt de rechtbank als volgt:

'Het college heeft enkel gesteld dat er geen strijd is met de Structuurvisie en dat daarom geen vvgb is vereist. De VVAB heeft dit op de zitting gemotiveerd betwist en heeft betoogd dat de aanvraag op het onderdeel toerisme wat betreft spreiding en de leefbaarheid en op het onderdeel hoogbouw in strijd is met de Structuurvisie. Ook hierop heeft het college slechts gereageerd met de stelling dat op deze onderdelen geen sprake is van strijd met de Structuurvisie. Naar oordeel van de rechtbank heeft het college hiermee niet afdoende draagkrachtig gemotiveerd dat er geen strijd is met de Structuurvisie en dat daarom geen vvgb is vereist. Omdat hierdoor onduidelijk is gebleven of alsnog een vvgb van de gemeenteraad is vereist, kan niet worden vastgesteld of het college (zelf) bevoegd was de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen.'

Aanvulling

De raad van de gemeente Amsterdam heeft bij besluit van 8 september 2010 categorieën gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. In onderdeel II van het besluit is bepaald dat een dergelijke verklaring onder meer niet is vereist als de aanvraag niet in strijd is met de in de structuurvisie genoemde kernpunten van beleid, namelijk hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, reserveringen hoofdinfrastructuur, hoogbouwplannen en grootschalige reclamemasten. Deze door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen zijn nog steeds actueel en worden in de 'Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam' duidelijk en uitvoerig besproken net als in het daarvoor geldende 'Structuurplan Kiezen voor Stedelijkheid'. Verwezen kan worden naar de volgende hoofdstukken van de geldende 'Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam': hoofdgroenstructuur (hoofdstuk 5), hoofdwaterstructuur (hoofdstuk 5), reserveringen hoofdinfrastructuur (hoofdstuk 6), hoogbouwplannen (hoofdstuk 4) grootschalige reclamemasten (hoofdstuk 4).

Hoogbouw

In de Structuurvisie is bepaald dat een rapportage over landschappelijke effecten verplicht is gesteld bij middelhoogbouwinitiatieven vanaf 22,50 meter of 25 % hoger dan hun directe omgeving in het Unesco-gebied. Omdat een deel van de bebouwing een hoogte krijgt van maximaal 23,1 meter moet aan de hand van een Hoogbouw Effect Rapport (HER) bepaald worden wat de impact van het plan is. Op basis daarvan adviseren Ruimte en Duurzaamheid en Monumenten en Archeologie in gezamenlijkheid of de impact van een hoogbouwplan op het stedelijk landschap verantwoord is. Voor het initiatief is een HER opgesteld. In het gezamenlijke advies van Ruimte en Duurzaamheid en Monumenten en Archeologie d.d. 9 februari 2018 is hierover het volgende opgenomen.

'De projectlocatie is gelegen binnen de bufferzone van het Unesco werelderfgoed. In de Structuurvisie wordt hierover het volgende gesteld: Hoogbouwplannen binnen de Singelgracht moeten worden beoordeeld op effecten op het erfgoed. Uitgangspunt is dat –daar waar het historisch gelaagde stadsbeeld tot een geheel, een eenheid 'vergroeid' is geraakt – dit niet door nieuwe bebouwing, afwijkend in maat en schaal, mag worden aangetast. Voor sommige gebieden binnen de zone ligt de gemiddelde bouwhoogte al rond de 30 meter, of is transformatie naar stedelijk knooppunt ingezet. Daaronder vallen onder andere de Wibautstraat en de omgeving Leidseplein. Hier zijn afwijkende bouwhoogten te overwegen (Structuurvisie, blz 233).

Op basis van de aangeleverde fotomontages van het bouwvolume met een maximale hoogte van 23,1 meter wordt geconcludeerd dat het gebouw zichtbaar zal zijn vanuit de directe omgeving van het Leidseplein en het Kleine Gartmanplantsoen, en in beperkte mate vanuit de omliggende straten. Omdat het 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.'

Ruimte en Duurzaamheid en Monumenten en Archeologie concluderen in hun advies dat *'de (geringe) afwijking van de maximale bouwhoogte hier acceptabel is en past in de in de Structuurvisie neergelegde beleidsdoelstellingen.'*

Gelet op dit advies is het college dan ook van mening dat geen sprake is van strijd met de Structuurvisie op het onderdeel hoogbouw.

Toerisme

Verweerder stelt vast dat toerisme in het besluit van de gemeenteraad van 8 september 2010 niet genoemd als kernpunt van beleid in de Structuurvisie waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het college stelt dan ook vast dat een vvgb op dit punt niet noodzakelijk is. Van strijdigheid met de Structuurvisie op het punt van toerisme is volgens het college geen sprake.

In de structuurvisie is ten aanzien van toerisme het volgende opgenomen:

'Voorwaarde voor een verdere ontwikkeling van de toeristische sector in de komende decennia is ruimtelijke spreiding van het toerisme. Zowel vanuit de binnenstad naar de stadsdelen als vanuit de stad Amsterdam naar de regio. De ruimtelijke spreiding wordt gerealiseerd door te investeren in:

verblijfsaccommodaties

innovatie

bereikbaarheid

Verblijfsaccommodaties

De gemeente zal het ingezette hotelbeleid 2007-2010 voortzetten. Dat betekent de realisatie voor 2015 van tenminste 15 duizend extra kamers in de metropoolregio, waarvan in ieder geval negenduizend in

Amsterdam. De focus zal met name moeten liggen op spreiding van de hotels buiten de bekende hotelgebieden. Tal van buurten en locaties binnen maar zeker ook buiten de ring komen hier voor in aanmerking. Er zal naast de standaard hotels ingezet moeten worden op hotels die een eigen markt creëren en hotels die het Amsterdamse hotelproduct verbreden, zoals zorghotels, extended-stay-hotels, tophotels, designhotels, gay-georiënteerde hotels, camperplaatsen etcetera. Het ingezette beleid om te streven naar een gemiddelde bezettingsgraad van 75 procent zal ook na 2015 als leidraad kunnen gelden. Is er een dreiging van structurele overbezetting dan zou nieuw beleid gericht moeten zijn op uitbreiding. Blijft de bezettingsgraad na 2015 structureel rond de 75 procent dan dient men terughoudend te zijn met medewerking aan hotelontwikkelingen.

Innovatie

Nieuwe product-marktcombinaties zullen worden ontwikkeld. Deze sluiten aan bij de ontwikkelingen in doelgroepen en hun wensen. Unieke, persoonlijke belevenissen, authenticiteit en storytelling zullen steeds belangrijker worden. Gemeente Amsterdam speelt daarop in en stimuleert met de begin 2009 door de raad vastgestelde nota 'Ontdek Amsterdam' de vestiging van nieuwe toeristische trekkers in zes focusgebieden buiten het toeristisch kerngebied die een eigen karakter hebben en sfeer. (Zie tabel)

Door meer delen van de stad toeristisch aantrekkelijk te maken en te ontsluiten, kunnen de positieve effecten van het toerisme meer over de stad worden verspreid. Hiermee wordt tevens de veelzijdigheid van het Amsterdamse profiel versterkt. Behalve dat de wijken hiermee een economische impuls krijgen, wordt tegelijkertijd de leefbaarheid en veiligheid in de wijken bevorderd. Ook voorkomt het spreiden van toerisme dat bezoekersstromen zich steeds meer gaan ophopen in een toeristisch kerngebied van beperkte omvang, waardoor de onvrede onder bezoekers en bewoners over de drukte in de stad verder zou kunnen groeien.

Amsterdam heeft baat bij een stabiele, duurzame ontwikkeling van het toeristische en zakelijke product. Een duurzame ontwikkeling kenmerkt zich door een constante groei, zonder dat de leefbaarheid of het milieu in gedrang komt. Hoewel Amsterdam internationaal wordt ervaren als een metropool, is de stad in feite veel kleiner dan onze directe Europese concurrenten. Om toch te profiteren van de groeimogelijkheden die het toerisme biedt, is dus niet alleen innovatie binnen de Amsterdamse stadsgrenzen van belang, maar zeker ook daarbuiten. Het Pieken in de Delta-project 'Amsterdam bezoeken', 'Holland zien', neemt daarop een voorschot en richt zich op versterking van de internationale concurrentiepositie van de metropoolregio door het verbeteren van stedentoeerisme en vernieuwen van toeristische sterktes, het realiseren van onderscheidende attracties en evenementen.'

Het restrictieve overnachtingsbeleid is vastgesteld als uitwerking van de huidige Structuurvisie. De overgangsregeling uit het huidige overnachtingsbeleid bepaalt dat het overnachtingsbeleid niet van toepassing is op het lopende hotelinitiatief Heineken Hoek.

Het hotelinitiatief is getoetst aan het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 en de Nota grenzen aan het Hotelbeleid. De Nota Grenzen aan het hotelbeleid is een aanscherping van het Hotelbeleid 2012-2015. Blijkens de Nota Grenzen aan het hotelbeleid wordt aanscherping van het hotelbeleid noodzakelijk geacht ter bescherming van de functiemenging. De interesse om panden om te zetten van vooral nieuwbouwwoningen en kantoren naar hotel dreigen de functiemenging onevenwichtiger dan gewenst te maken. Volgens de Nota grenzen aan het hotelbeleid wordt geen medewerking verleend aan nieuwe hotelconcepten behalve aan in de nota genoemde lopende initiatieven. In hoofdstuk 5 van de nota voor gebied Zuid staat geschreven dat gesprekken gaande zijn met de eigenaren van Kleine Gartmanplantsoen 1-3 (Heineken Hoek). Uit het beleid volgt dat het initiatief moet worden aangemerkt als een lopend initiatief dat onder de uitzondering Leidseplein en omgeving valt. Het hotelinitiatief Heineken Hoek is getoetst aan het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 en de Nota grenzen aan het Hotelbeleid en voldoet hieraan.

De Nota Grenzen is daarnaast in lijn met de in de Structuurvisie genoemde focus van spreiding van hotels buiten de bekende hotelgebieden. Zowel vanuit de binnenstad naar de stadsdelen als vanuit de stad Amsterdam naar de regio. Het beleid in de Nota Grenzen aan het hotelbeleid om geen medewerking te verlenen aan nieuwe hotelconcepten behalve aan in de nota genoemde lopende initiatieven draagt hier aan bij.

Gelet op het voorgaande komt het college tot de conclusie dat het initiatief op onderdeel toerisme niet strijdig is met de doelstelling van de Structuurvisie, het daarbij behorende overnachtingsbeleid en het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 met de Nota Grenzen. Daarnaast is toerisme in het besluit van de gemeenteraad van 8 september 2010 niet genoemd als kernpunt van beleid in de Structuurvisie waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het college is dan ook van mening dat een vvgb op dit punt niet noodzakelijk is.

Overig

Met overige kernpunten uit de Structuurvisie zoals benoemd in het besluit van de gemeenteraad van 8 september 2010 (hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, reserveringen hoofdinfrastructuur en grootschalige reclamemasten) is eveneens geen strijdigheid vastgesteld. Het hotelinitiatief ligt niet in de hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, een gebied voor reserveringen hoofdinfrastructuur en er is geen sprake van grootschalige reclamemasten. Tenslotte geeft het besluit van 8 september 2010 nog twee categorieën aan waarvoor geen vvgb is vereist indien de aanvraag hiermee niet strijdig is. In onderdeel II van het besluit is bepaald dat een dergelijke verklaring eveneens niet is vereist als *'aanvragen niet in strijd zijn met 1) de kantoorstrategie van Amsterdam en dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008 en 2) aanvragen geen betrekking hebben op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2, eerste lid, onder a van de Wet milieubeheer dan wel aanvragen die betrekking hebben op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2, eerste lid, onder b van de Wet milieubeheer voor zover beoordeeld is dat geen milieu-effectrapportage dient te worden opgesteld.'* Het college stelt vast dat het initiatief niet in strijd met de Kantorenstrategie omdat er geen sprake is van onttrekking dan wel toevoeging van vierkante meters kantoorruimte. Het college stelt zich op het standpunt dat het initiatief niet strijdig is met de Nota parkeernormen auto 2017 (opvolger van het Locatiebeleid 2008). In de Nota parkeernormen auto 2017 is het volgende opgenomen.

'Bij het vaststellen van parkeernormen voor voorzieningen vormen de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies.

Toelichting

Bij toetsing aan de hand van de kencijfers wordt gebieds- en functiespecifiek gekeken of de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost, of dat de parkeervraag op straat mogelijk is. Bij opvang van de parkeervraag op straat wordt aanvullend beoordeeld of de werknemers van de betreffende voorziening in aanmerking komen voor een parkeervergunning of niet.'

Het college is van mening dat de parkeervraag niet op eigen terrein moet worden opgelost gelet op de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en het feit dat het eigen terrein niet met de auto bereikt kan worden aangezien het Leidseplein en Kleine Gartmanplantsoen autovrijgebied is. Hotelgasten en personeel dat wel met de auto komt kan parkeren in de openbare parkeergarages. Het college is tenslotte van mening dat er gelet op de uitkomsten van de onderzoeken naar de gevolgen voor het milieu geen milieu-effectrapportage hoeft te worden vastgesteld, hetgeen met zich meebrengt dat ook uit dien hoofde geen vvgb nodig is.

Conclusie

Gelet op het voorgaande stelt het college zich dan ook op het standpunt dat voor het hotelinitiatief een vvgb niet is vereist.

2. Hotelbeleid

Woon- en leefklimaat

In rechtsoverweging 42 oordeelt de rechtbank als volgt: *'De rechtbank stelt met de VVAB vast dat niet in de besluitvorming kenbaar is gemaakt of ook een onderzoek heeft plaatsgevonden naar andere aan hotels eigen vormen van overlast zoals zwerfvuil en grote aantallen bezoekers en naar de druk van de functies van de omliggende panden op het woon- en leefmilieu. Naar het oordeel van de rechtbank heeft het college daarom onvoldoende gemotiveerd dat het hotelinitiatief niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat zoals het op grond van het eigen beleid wordt geacht te doen.'*

Aanvulling

In het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 en de Nota Grenzen aan het Hotelbeleid staat het volgende opgenomen over het woon- en leefklimaat.

'Woon- en leefklimaat: het hotelinitiatief mag niet leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat.'

Bij het woon- en leefklimaat gaat het om de druk die de nieuwe hotelfunctie op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving legt. Deze "druk" gaat over alle aspecten die (onevenredige) overlast kunnen veroorzaken, zoals geluidsoverlast, grote aantallen bezoekers, veel verkeer (bijvoorbeeld door laden en lossen), veel geparkeerde auto's, fietsen of taxi's, zwerfvuil etc. Hoe groot de druk op het woon- en leefmilieu is, is afhankelijk van het gebruik van de straat, de breedte van de straat en de aanwezigheid van soortgelijke functies. De druk op het woon- en leefklimaat kan per locatie verschillen en wordt per locatie beoordeeld. Er wordt gekeken naar het effect dat het hotelinitiatief zal hebben op de leefbaarheid van de beoogde locatie. Zo zal bijvoorbeeld de ontwikkeling van een hotel in een stadsstraat (zoals de Weesperstraat, de Rozengracht of de Vijzelstraat) over het algemeen de diversiteit en levendigheid van die stadstraat bevorderen zonder overmatige overlast te veroorzaken, terwijl ditzelfde initiatief in een smalle woonstraat voor veel overlast kan zorgen.

Bij de beoordeling van dit criterium wordt gekeken naar:

- de grootte van het hotel;*
- de grootte van het bouwblok;*
- de breedte en het gebruik van de straat (bijvoorbeeld verkeersradiaal of smalle straat met overwegend woningen);*
- de ontsluiting van het gebied;*
- de druk die functies in de omliggende panden leggen op het woon- en leefmilieu.'*

Op 3 april 2018 heeft Caransa een Leefbaarheidstoets uitgebracht over de gevolgen van het hotelinitiatief voor de woon- en leefomgeving. Het onderzoek is toegespitst op de criteria uit het hotelbeleid.

In de conclusie van de Leefbaarheidstoets is hierover het volgende opgenomen.

'Geconcludeerd kan worden dat de effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving relatief (zeer) bescheiden zijn, ook vanwege het feit dat de ontwikkeling is gelegen aan een uitgaansplein in een horecaconcentratiegebied van de binnenstad van Amsterdam. De relatieve kleinschaligheid van het hotel (36 kamers) en de overwegend 'beschaafde'(communicatieve) instelling en gedrag van de te verwachten en beoogde hotelgasten in dit marktsegment betekent eveneens dat de negatieve effecten op het woon- en leefklimaat minimaal zullen zijn. Het boutique-hotel zal door het beperkte aantal hotelkamers naar verwachting nauwelijks groepen aantrekken.

Het bouwvolume wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving. Het hotel heeft geen gevolgen voor de straatbreedte. De beoogde hotelontwikkeling sluit aan bij het huidige gebruik van het Kleine Gartmanplantsoen en het Leidseplein (uitgaansplein en horecaconcentratiegebied). Het hotel genereert nauwelijks extra verkeersdruk in relatie tot het huidige gebruik, de locatie ligt immers in een autovrij gebied en is uitsluitend met openbaar vervoer en met taxi (taxistandplaats gelegen op korte afstand) bereikbaar. De effecten op het functiepatoon in de omgeving zijn eveneens gering. Door de relatief grote wervingskracht van het hotel op relatief beschaafde, deels oudere doelgroepen zal de ontwikkeling naar verwachting niet leiden tot overlast.

In combinatie met de gemeentelijke herinrichting van de buitenruimte van het Leidseplein met hoogwaardige materialen en de toekomstige ondergrondse fietsparkeergarage aan het Kleine-Gartmanplantsoen krijgt het gebied een aanmerkelijk hogere verblijfskwaliteit. Dit leidt in de praktijk meestal tot aangepast gedrag van bezoekers met ten opzichte van de huidige situatie minder negatieve effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Tenslotte kan worden gesteld dat, mede door de uitrol van de activiteiten in het kader van het Aanvalsplan Schoon Amsterdam 2017 door de gemeente, ondernemers en bewoners wordt gestreefd naar een schone en zwerfvuil-vrije openbare ruimte in de Leidsebuurt, ook na vestiging van het hotel Heineken Hoek. De exploitant van het nieuwe hotel is gebaat bij een schone omgeving en zal zich (gezamenlijk met de ondernemers in de Leidsebuurt) inspannen om het Aanvalsplan Schoon Amsterdam uit te voeren.'

Conclusie

Op grond van de door Caransa aangeleverde leefbaarheidstoets is het college van mening dat voldaan is aan de criteria uit het hotelbeleid ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

Parcellering

In rechtsoverweging 45 oordeelt de rechtbank als volgt: *'Naar oordeel van de rechtbank heeft het college met de toelichting op zitting onvoldoende gemotiveerd waarom in het kader van het afwijken voor een hotel het nog steeds aanvaardbaar is dat de stedenbouwkundige structuur van de panden wordt aangetast. Het college heeft dan ook onvoldoende gemotiveerd dat het hotelinitiatief de parcellering en architectonische kwaliteit van de bebouwing van het perceel niet aantast. Nu deze aanvullende ruimtelijke vereisten in het hotelbeleid zijn opgenomen, is het college gehouden de voorwaarden in dit beleid ook na te leven. Dat sprake zou zijn van bijzondere omstandigheden die afwijken van dit beleid rechtvaardigen is niet gesteld, noch anderszins gebleken.'*

Aanvulling

Paragraaf 2.1 van het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 bevat vijf algemene beleidsregels waar hotelinitiatieven aan moeten voldoen. De vijfde beleidsregel ziet op "parcellering & architectonische kwaliteit: het hotelinitiatief mag de parcellering en architectonische kwaliteit van de bebouwing en het perceel niet aantasten".

Volgens de vijfde beleidsregel van het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 dient een initiatief te voldoen aan de volgende criteria:

1. *In geval van sloop-nieuwbouw dient de bebouwing te passen binnen de parcellering van de te slopen panden;*
2. *Panden mogen niet worden samengevoegd. Dit betekent dat er geen doorbraken mogen worden gemaakt in de muren die de panden van elkaar scheiden, tenzij het gaat om het verplaatsen van doorbraken waarbij de nieuwe doorbraak niet breder mag worden dan noodzakelijk en in ieder geval niet breder mag worden dan de bestaande doorbraak en de bestaande doorbraak wordt dichtgezet. Grootschalige hotelontwikkeling is daarom alleen mogelijk in grote panden of in het verleden samengevoegde panden;*
3. *Voor in het verleden samengevoegde panden geldt dat het individuele karakter van de verschillende panden wordt hersteld, dat wil zeggen dat wordt uitgegaan van afzonderlijke ontsluitingen van de panden en dat de structuur van de afzonderlijke panden zoveel mogelijk wordt hersteld. Dit betekent dat er in pandig tussen de verschillende panden verbindingen mogen zijn, maar dat deze zich alleen bevinden op plaatsen in bouwmuren waar dat noodzakelijk is voor het functioneren van het hotel en dat zij in omvang zo klein als mogelijk worden uitgevoerd.*

Omdat bij de Heineken Hoek sprake is van sloop-nieuwbouw is enkel het eerste criterium van toepassing. Uit de inhoud van het tweede en derde criterium blijkt dat deze enkel betrekking hebben op hotelontwikkelingen in bestaande panden en daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. Aan deze twee criteria dient het initiatief dus niet te worden getoetst.

Dit betekent dat volgens het enige criterium van het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 dat van toepassing is op de Heineken Hoek, is vereist dat in geval van sloop-nieuwbouw de bebouwing dient te passen binnen de parcellering van de te slopen panden. Daartoe moet vastgesteld worden wat de parcellering is van de te slopen panden van de Heineken Hoek. Met parcellering wordt bedoeld de indeling in percelen en in het verlengde daarvan, de indeling in (zelfstandige) panden. Dit blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad, hoofdstuk 5.3.2. Het gaat om de footprint (omtrek), dus de breedte en de diepte van het gebouw gezien op een plat vlak. Dit staat dus los van het gevelbeeld. Het gaat om de structuur achter de gevel van het gebouw. Of de gevel suggereert dat er sprake is van zelfstandige panden doet er niet toe. Evenmin is niet van belang of de panden in het verleden zelfstandige panden zijn geweest.

Doorslaggevend is dus of de te slopen Heineken Hoek moet worden gezien als meerdere panden of als één pand.

In het geval gezegd wordt dat sprake is van meerdere panden zou dit kunnen betekenen dat:

- a. een aantal op zichzelf staande panden moet worden teruggebouwd of;
- b. de te slopen bebouwing met precies net zoveel doorbraken moet worden teruggebouwd.

Het bij nieuwbouw eisen van herstel van de oorspronkelijke parcellering met op zichzelf staande panden, zoals gesteld onder a, gaat verder dan de eis van 'passen binnen de parcellering van de te slopen panden'. Immers, er is in de bestaande situatie sprake van samengevoegde panden. In de bestaande situatie zijn op de begane grond en de eerste verdieping alle gebouwgedeeltes (middels doorbraken) met elkaar verbonden, dus samengevoegd.

Met het parcelleringscriterium is ook niet beoogd om bij nieuwbouw precies dezelfde samenvoeging als aanwezig in het te slopen pand te laten terugbouwen, zoals gesteld onder b. Het volgen van deze lijn zou kunstmatig zijn. Het herbouwen van de perceelsscheidende muren met exact dezelfde doorbraken als in de huidige situatie heeft immers geen enkele cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. Doorbraken zijn veelal willekeurig en, zolang ondergeschikt van aard, niet bepalend voor de structuur van een pand. Er is geen verband tussen de muren met de doorbraken en de structuur van het nieuwe te

bouwen pand, het bijbehorende gevelbeeld en de ontstaansgeschiedenis van de locatie. Er kan in geval van sloop-nieuwbouw weliswaar vanuit cultuurhistorisch oogpunt de wens bestaan terug te willen grijpen op de oorspronkelijke parcellering, maar zo luidt het criterium niet. En het enkel voortborduren op bestaande samenvoegingen heeft geen cultuurhistorische meerwaarde waarmee gewenste ontwikkelingen onnodig worden bemoeilijkt.

Het voorgaande leidt ertoe dat in geval van sloop-nieuwbouw alleen bepalend is of sprake is van samenvoeging, waarbij de mate van samenvoeging niet relevant is. Het beleid moet aldus worden opgevat dat in geval van sloop-nieuwbouw van samengevoegde bebouwing, sprake is van één enkel pand. Buiten twijfel is dat de Heineken Hoek is samengevoegd, zodat sprake is van één enkel pand. De conclusie is dan ook dat met de oprichting van één nieuw gebouw is voldaan aan het beleid.

Dit zo zijnde, wordt ten overvloede nog opgemerkt dat de schaal en maat van de Heineken Hoek aansluiten bij de bebouwing uit de zogenoemde Tweede Gouden eeuw, de Cityvorming van globaal 1860-1940. Deze periode heeft met name om en rond het Leidseplein zijn sporen nagelaten. Behalve de Stadsschouwburg en de Balie kunnen ook de Vrije Gemeente (Paradiso), het City theater, Bellevue, Hotel Americain en het Barlaeusgymnasium hiertoe worden gerekend. Ook al gaat het hier om gebouwen die zich, behalve een afwijkende maat en schaal, ook in functie onderscheiden van de stadshuizen (het stadshuis wordt beschouwd als het archetype van de traditionele architectuur in de binnenstad. Stadshuizen zijn individuele, smalle panden geschakeld in gesloten bouwblokken met een rechte rooilijn). Met de bouw van die bijzondere gebouwen is een schaalessprong geïntroduceerd, waar o.a. met de stadshuizen uit de wederopbouwperiode (Leidseplein 5, Kleine Gartmanplantsoen 21-25) bij is aangesloten. De ruimtelijke context van plein en plantsoen worden sterk bepaald door deze dynamische laag in de stedenbouwkundige geschiedenis van Amsterdam. Het initiatief voor de Heineken Hoek sluit hierbij aan.

Conclusie

Bij uitspraak van 3 oktober 2017 heeft de rechtbank Amsterdam de tegen de verleende omgevingsvergunning ingediende beroepen gedeeltelijk gegrond verklaard en de omgevingsvergunning vernietigd. De vernietiging stoelt op motiveringsgebreken op een aantal onderdelen. Gelet op de hier gegeven aanvullende motivering is het college van mening dat de motiveringsgebreken zijn hersteld.