

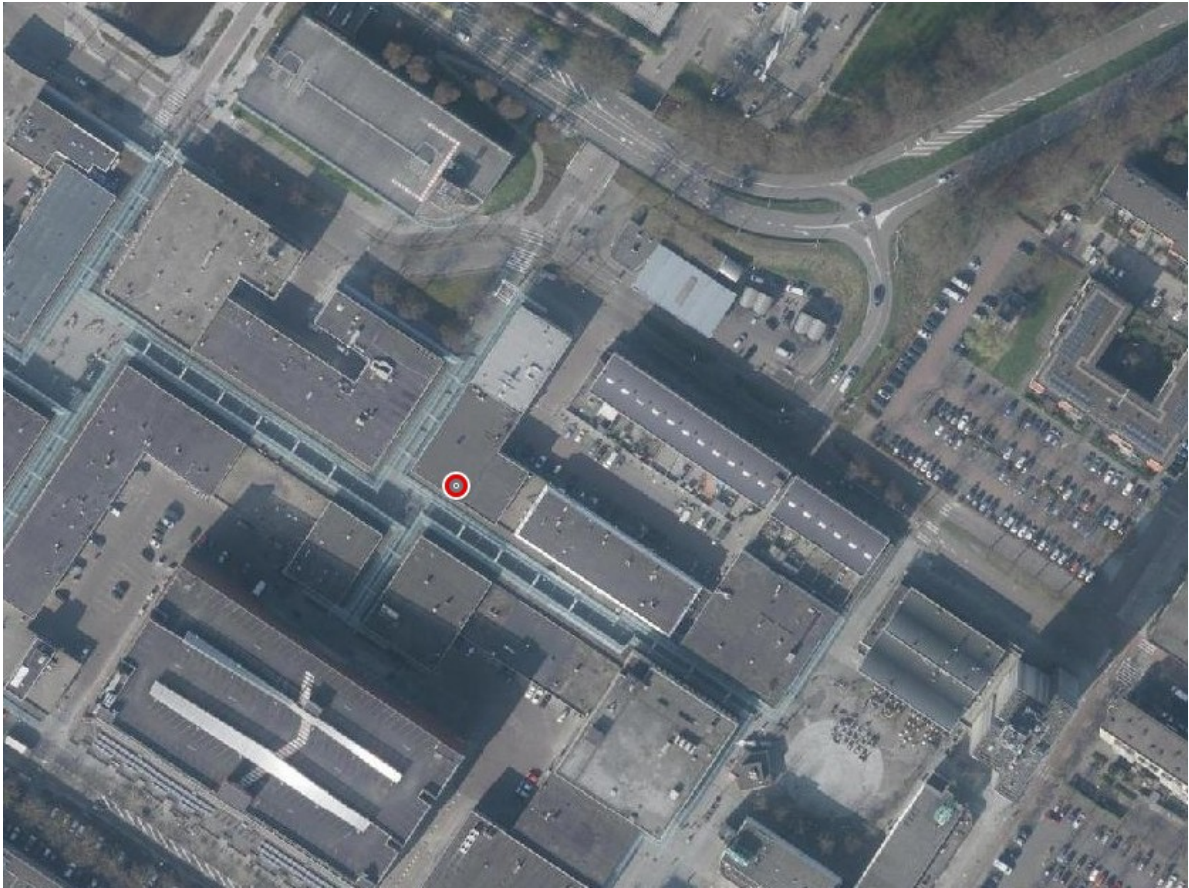
Advies staf RO

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

Beschrijving van het initiatief

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

5.1, 2, f



5.1, 2, f

5.1, 2, f

A v e s

Het stadsdeel wil wel/niet meewerken 5.1, 2, f

Formuleer hier het integraal advies

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

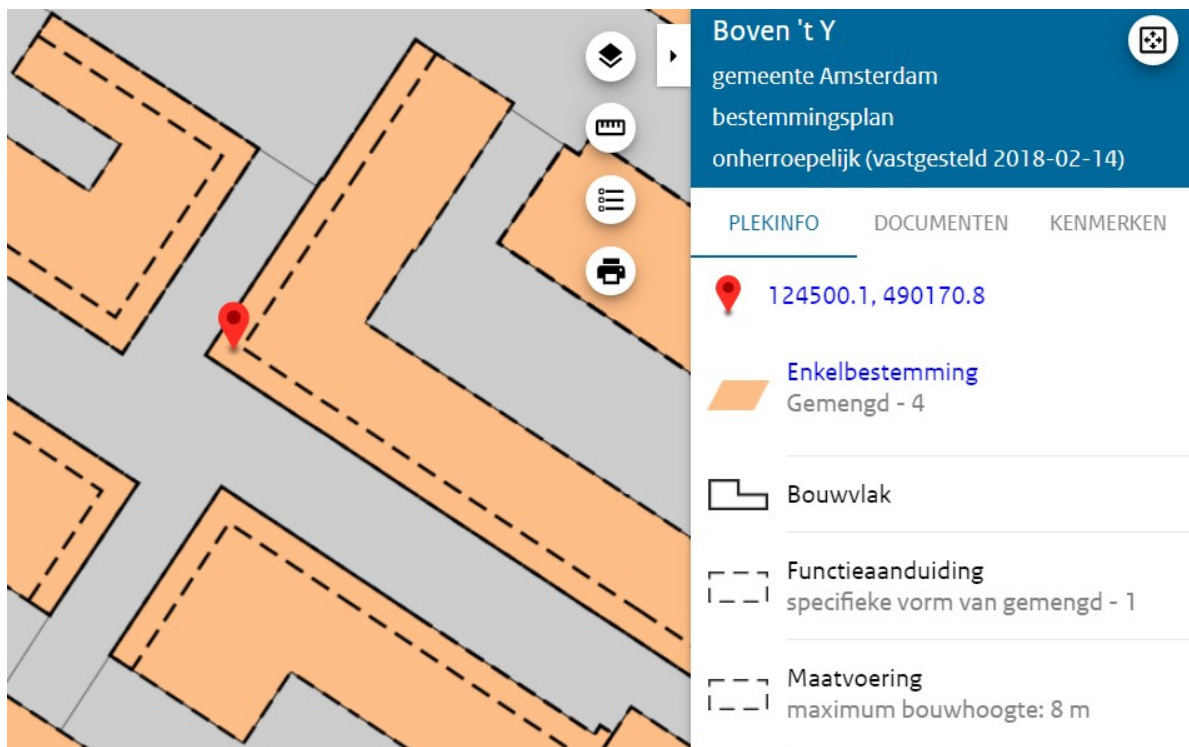
Initiatief betreft het oprichten van een museumhotel in het hart van het winkelcentrumgebied Buikslotermeerplein.

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.

5.1, 2, f

TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN (indien van toepassing)

Naam toekomstig bestemmingsplan : n.v.t.
Datum voorbereidingsbesluit/vastgesteld door DB :
Toekomstige bestemming :
Uitsnede plankaart + planvoorschriften toevoegen :

STRIJDIGHEID MET TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN (indien van toepassing)

Bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan: JA/NEE
Zodra JA, aangeven waarom:

p.m.

4. Advies

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

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 ambitiedocument 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 5.1, 2, f bij vestiging van he 5.1, 2, f hotel.

5.1, 2, f

2. 5.1, 2, f

5.1, 2, f

3. Het toevoegen van een hotel is een bewezen aanjager/katalysator voor gebiedsontwikkeling, die in dit deel van de stad nog op gang moet komen. Het zorgt voor reuring en activiteit, ook op momenten dat winkels gesloten zijn en zorgt voor de functiemix die de gemeente in dit als centrum aangewezen gebied nastreeft.

4. Een hotel met de voorgestelde culturele invulling geeft invulling aan de gemeentelijke wens om culturele voorzieningen in het gebied te laten landen en in Amsterdam-Noord te versterken.

5. Een hotel op deze locatie kan bijdragen aan de spreiding van bezoekers van/naar de stad. De locatie is gunstig gelegen nabij de N/Z-lijn en de Ring A10.

6. ProWinko is een partij met langjarige betrokkenheid bij het gebied en slagkracht.

5.1, 2, f

Aandachtspunten bij verdere ontwikkeling:

Afstemming omgeving

5.1, 2, f

5.1, 2, f Om de impact van de nieuwbouwontwikkeling op de woningen te kunnen inschatten is er een globaal windhinderonderzoek en bezonningsstudie uitgevoerd. De bezonningsstudie toont aan dat er sprake is van een afname van 1-5.1, 2, f zon per dag op de zuidgevel, afhankelijk van het adres. Dat is 5.1, 2, f 5.1, 2, f

In landelijke wet- en regelgeving zijn geen regels opgenomen voor bezonning. Doorgaans wordt in Amsterdam de norm van ten minste 2 bezonningsuren per dag tussen 21 maart en 21 september gehanteerd. Deze norm is gebaseerd op de norm die TNO in 1962 heeft geformuleerd. Deze lichte norm waar Amsterdam mee werkt, is niet vastgelegd in beleid, maar wordt gebruikt om de kwaliteit van het plan te bewaken. De uitgevoerde bezonningsstudie is gebaseerd op deze norm, maar is zeer grof, aangezien de plannen nog uitgewerkt moeten worden. Deze resultaten kunnen op basis van goede ontwerpingsrepen nog verbeterd worden. 5.1, 2, f

5.1, 2, f

Stedenbouwkundige inpassing, toetsing concept-vuistregels

Een hotel past in de ambitie om aan het Buikslotermeerplein een gemengd stadshart voor Amsterdam-Noord te maken, waar gewinkeld kan worden, maar

waar ook ruimte is voor wonen, werken, entertainment, cultuur en sport. Dit is in lijn met de projectnota Buikslotermeerplein. Ook de transformatie van bestaand winkelvastgoed naar een nieuwe functie op deze locatie is conform projectnota.^{5.1, 2, f}

5.1, 2, f

i i h ot-vuistregels (*cursief*)^{5.1, 2, f}
5.1, 2, f

Algemeen:^{5.1, 2, f}

5.1, 2, f

Openbare ruimte

1.3 Om na transformatie een prettige openbare ruimte te creëren is een voldoende breed straatprofiel wenselijk. Om dit mogelijk te maken wordt de gevel na transformatie gelijk gelegd en verdwijnen de erkers. Verrekening vindt plaats middels de nieuwe erfpacht aanbidding. Op enkele locaties kan dit complex zijn. Eventuele afwijkingen worden vastgelegd in het kavelpaspoort. - afwijking: niet akkoord. We zien hier geen goede reden om de erkers niet te verwijderen. Juist met het toevoegen van een publiekstrekker zoals dit hotel/museum-initiatief is voldoende ruimte op het maaiveld cruciaal voor het inpassen van terrassen, vergroening en eventueel fietsparkeren.

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

5.1, 2, f

Parkeren

Het is begrijpelijk dat 5.1, 2, f

5.1, 2, f

projectteam heeft de volgende kanttekeningen/aanbevelingen voor een definitieve aanvraag :

5.1, 2, f

5.1, 2, f

Toets Overnachtingsbeleid deel II

Het MRA Expertteam Overnachtingsbeleid toetst het initiatief aan deel I van het Overnachtingsbeleid en heeft het projectteam gevraagd te kijken naar de specifieke eisen uit deel II van dit overnachtingsbeleid. Dit deel gaat over het ruimtelijk-planologisch deel. Deze toets komt in grote lijnen overeen met de aspecten die het projectteam toetst. Voor de volledigheid hieronder nog een kort overzicht op de beleidsregels uit deel II:

5.1.2.f *th t liniti ti f di nt 5 1 2 f*

5.1, 2, f

In aanvulling op bovengenoemde onderbouwing onderscheidt dit hotel zich voornamelijk door:

5.1, 2, f

5.1.2.f *Het hotelinitiatief* 5.1, 2, f

5.1.2.f

5.1, 2, f

5.1.2.f *l l f i b d d 5 1 2 f*

5.1, 2, f

4. De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en het wegennetwerk heeft voldoende capaciteit om de verkeersaantrekkende werking van het hotelinitiatief, inclusief parkeren, op een veilige en verantwoorde wijze te verwerken.

Dit initiatief is uitstekend bereikbaar per:

- OV -> Station Noord van de Noord/Zuidlijn ligt op ca. 600 meter afstand.
- OV -> Busstation Olof Palmeplein ligt op ca. 350 meter afstand.

- Bij de 5.1. 2. f
5.1, 2, f Over de aanpak voor 5.1, 2, f zijn nog
een aantal opmerkingen, zie hierboven in deze toets.

5. *Het hotelinitiatief versterkt de bestaande stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving.*

5.1, 2, f

Proces

Voor de transformatie van het Buikslotermeerplein wordt een investeringsbesluit voorbereid. Na het gemeenteraadsbesluit kan er per kavel een 5.1, 2, f worden getekend waarna het ontwikkeltraject kan worden gestart. Uiteindelijk is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het aanvragen van de 5.1. 2. f

5.1, 2, f

Advies

Het projectteam CAN/Buikslotermeer lein is positief over de realisatie van een hoteltoeren op deze locatie. 5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

ProWinko is een partner die langjarig bezit heeft in en betrokken wil blijven in het gebied als eigenaar. Het

advies is 5.1, 2, f

5.1, 2, f

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