



Weekstart: Staf

van 16 juli 2018

Portefeuillehouder	Ilse Griek
Agendaonderdeel	Algemeen
Onderwerp	Heinekenhoek sloop- nieuwbouw, Leidseplein 19 / Kleine Gartmanplantsoen 1-3
Gewenste bespreking	ter bespreking
Ambtelijk voorstel	<ul style="list-style-type: none">- In te stemmen met het verlenen van de omgevingsvergunning en sloopvergunning- Kennis nemen van de ontwikkelingen rondom de woningonttrekking- Kennis nemen van de ontwerpbeslissing aanmeldnotitie
Samenvatting en toelichting	<p><u>Achtergrond omgevingsvergunning / sloopvergunning</u></p> <p>In 2012 zijn de eerste gesprekken geweest tussen aanvrager en gemeente met betrekking tot het destijds nog conceptplan Heinekenhoek. De gesprekken hebben uiteindelijk geresulteerd in een conceptaanvraag die op 9 april 2014 is ingediend. Hierop is in juni 2014 negatief geadviseerd op grond van strijdigheid met de redelijke eisen van welstand.</p> <p>Op 7 juli 2015 is de aangepaste aanvraag voor nieuwbouw van het gebouw van de Heinekenhoek op het perceel Leidseplein 19 / Kleine Gartmanplantsoen 1-3 ingediend (BWT 1871021). Na het doorlopen van de uitgebreide procedure is op 29 november 2016 is het definitieve besluit (vergunning) naar de aanvrager verstuurd. Tijdens de periode van ter inzage legging zijn er zienswijzen binnen gekomen (onder andere vanuit de VVAB).</p> <p>De VVAB is naar aanleiding van de vergunningverlening in beroep gegaan en op 3 oktober 2017 heeft de rechtbank de twee omgevingsvergunningen (de vergunning voor de sloop van het huidige pand en de vergunning voor de bouw van een nieuw pand, met bestemming hotel en grand café) voor de Heinekenhoek vernietigd. De rechtbank vond dat de omgevingsvergunning bouw onvoldoende was gemotiveerd. Dit betekent dat er nu opnieuw besloten moet worden op de aanvragen. De punten die nader gemotiveerd dienen te worden zijn:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Naar oordeel van de rechtbank heeft het college onvoldoende gemotiveerd waarom geen sprake is van strijd met de structuurvisie en daarom geen verklaring van geen bezwaar (vvgb) van de gemeenteraad is vereist. Meer in het bijzonder wijst de VVAB hierbij op het onderdeel toerisme en hoogbouw in de structuurvisie.2. Naar oordeel van de rechtbank heeft het college met de toelichting op de 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 en het perceel niet aantast.'

3. Naar oordeel van de rechtbank is er onvoldoende gemotiveerd dat het hotelinitiatief niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat. Alle hotelinitiatieven dienen te voldoen aan de beleidsregels uit het hotelbeleid waaronder de regel dat het initiatief niet mag leiden tot aantasting van het woon-en leefklimaat. Het gaat dan om de druk die de nieuwe hotelfunctie op het woon-en leefklimaat in de directe omgeving legt. Het verkeersonderzoek dat is gedaan is toegespitst op het parkeren en laden en lossen. Ook is een onderzoek gedaan naar geluidhinder veroorzaakt door technische installaties. Een onderzoek naar andere aan hotels eigen vormen van overlast zoals zwerfvuil en grote aantallen bezoekers en naar de druk van de bestaande functies van de omliggende panden op het woon- en leefmilieu is niet gedaan.

In de stafvergadering van 6 november 2017 heeft het toenmalige DB besloten om geen hoger beroep in te stellen en om opnieuw op de aanvragen te besluiten, met de insteek tot vergunningverlening. Op 13 november 2017 heeft de VVAB hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank. De VVAB is van mening is dat de uitspraak van de rechtbank ten aanzien van de omgevingsvergunning onvolledig is op de beoordeling van het hotelbeleid, de afwijking op het bestemmingsplan en de beoordeling van het advies vanuit de Welstand Commissie. Hierop heeft ook de initiatiefnemer, Caransa BV, hoger beroep ingesteld.

Huidige stand van zaken omgevingsvergunning Op dit moment is de aanvullende motivering naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank gereed. De aanvullende motivering is als bijlage bij deze flap toegevoegd.

Huidige stand van zaken met betrekking tot de MER: In het kader van het nieuwe besluit op de omgevingsvergunning is een aanmeld notitie opgesteld voor de m.e.r. beoordeling van het project. De aanmeld notitie beoogt de informatie te geven die nodig is om te kunnen beoordelen of er sprake is van mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Uit de notitie is gebleken dat het hotelinitiatief Heineken hoek niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieu effect rapportage hoeft te worden gemaakt. Dit punt is geagendeerd voor het DB van 17 juli. Het DB wordt dan gevraagd in te stemmen met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling Hotelontwikkeling Heinekenhoek.

Achtergrond onttrekkingsvergunning in het kader van de Huisvestingswet: Begin 2017 is duidelijk geworden dat in het te slopen pand twee (bewoonde) woningen gelegen zijn van respectievelijk 185 m2 en 76 m2. Voor het uitvoeren van het project is een onttrekkingsvergunning nodig voor de twee aanwezige woningen. Op grond van artikel 3.3.1 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 in samenhang gelezen met de Beleidsregel wijzigen van de woningvoorraad worden eisen gesteld aan de verlening van een onttrekkingsvergunning. De vergunning moet worden geweigerd indien:

1. het belang van de woningvoorraad zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager, én dit belang niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend;
2. de onttrekking een negatief effect heeft op de leefbaarheid; en negatief effect niet kan worden weggenomen door het stellen van voorwaarden en voorschriften.

Aan een onttrekkingsvergunning moet – indien het belang van de

woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang van de eigenaar – op grond van de beleidsregel de voorwaarde worden verbonden, dat de aanvrager een passende reële compensatie biedt door een gelijkwaardige woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Een aanbod tot reële compensatie kan op grond van de beleidsregel Gemeente Amsterdam slechts worden geaccepteerd als de te creëren woonruimte wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is te achten aan de woonruimte die onttrokken wordt.

Op 14 december 2017 is een conceptonderbouwing, voor de nog in te dienen onttrekkingsvergunning, aan stadsdeel Centrum verzonden. Bij afwijking van het stedelijk vastgestelde beleid, dient een aanvraag voor woningonttrekking aan de portefeuillehouder van de centrale stad te worden voorgelegd. In maart 2018 is dit gebeurd. Wethouder Ivens heeft met het volgende voorstel ingestemd:

1. De verlening van de (nog in te dienen) aanvraag onttrekkingsvergunning ten behoeve van het project Heineken Hoek (Leidseplein 19 / Kleine Gartmanplantsoen 1-3) mits:
 - bij de formele aanvraag een concreet aanbod tot het toevoegen van nieuwe woonruimtes aan de woningvoorraad wordt gedaan (reële compensatie), dat voldoet aan vereisten die zijn neergelegd in de Beleidsregel wijzigen van de woningvoorraad;
 - binnen zes maanden, na indiening van de aanvraag onttrekkingsvergunning, voor de toe te voegen woonruimtes een omgevingsvergunning is aangevraagd;
 - binnen 24 maanden, na indiening van de aanvraag onttrekkingsvergunning, de toe te voegen woonruimtes zijn opgeleverd.
2. De mogelijkheid om af te wijken van de beleidsregel in de uitvoering van de reële compensatie, door toe te staan dat de woonruimte van 185 m² wordt gecompenseerd door de toevoeging van drie woningen van 60m² aan de woningvoorraad.

Daarbij heeft de wethouder aangegeven dat het DB van Stadsdeel centrum beslist of de aangeboden reële compensatie voldoende is.

Huidige stand van zaken onttrekkingsvergunning woningen: Caransa is informeel met een optie gekomen voor de reële compensatie, dit lijkt een kansrijke optie te zijn. De definitieve aanvraag voor de woningonttrekking is nog niet ingediend.

Advies stadsdeelcommissie -

Onderbouwing voorstel -

Financiële paragraaf -

Afstemming Gebiedsoverleg Oost
Binnen gemeente Dienst Wonen

Buiten gemeente Aanvrager / initiatiefnemer Caransa BV

Grondslag/bevoegdheid De aanvraag omgevingsvergunning kan alleen met een projectafwijkingsbesluit (A3) verleend worden. Het College van B&W is hiertoe bevoegd. De bevoegdheid is gemandateerd aan het DB.

Behandeling in DB
noodzakelijk? Nee

(gewenste) Planning
bestuurlijk vervolgtraject:

Stadsdeelcommissie;	Nee
Dagelijks Bestuur;	Nee
Wethouder;	Nee
College B&W;	Nee
Raadscommissie;	Nee
Gemeenteraad;	Nee

Bijlagen memo nieuwe motivatie
artist impression van het project

Behandelend ambtenaar
(naam, afdeling, o6-
nummer, e-mailadres)

5.1,2,e	afdeling vergunningen, tel.	5.1,2,e
5.1,2,e	afdeling Ruimte en Duurzaamheid, tel.	5.1,2,e
5.1,2,e	integraal Gebiedscoördinator tel.	5.1,2,e

Paraaf MT-lid Centrum