

ECLI	ECLI:NL:RVS:2017:2460
Datum uitspraak	13 september 2017
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 9 april 2015 heeft het college aan Pacifica omgevingsvergunning verleend voor het veranderen, verenigen en vergroten van de gebouwen Geldersekade 20-34, Elleboogsteeg 8-22 en Zeedijk 37 (hierna: de locatie) tot een hotel met 84 kamers, een restaurant en atelierruimten.

Volledige tekst

201605135/1/A1.

Datum uitspraak: 13 september 2017

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op de hoger beroepen van:

1. het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
2. Pacifica Prosperity Vastgoed B.V., wonend te Amsterdam,
3. [appellant sub 3] en anderen, wonend te Amsterdam,

tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 31 mei 2016 in zaak nr. 15/3122 in het geding tussen:

[appellant sub 3] en anderen

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 9 april 2015 heeft het college aan Pacifica omgevingsvergunning verleend voor het veranderen, verenigen en vergroten van de gebouwen Geldersekade 20-34, Elleboogsteeg 8-22 en Zeedijk 37 (hierna: de locatie) tot een hotel met 84 kamers, een restaurant en atelierruimten.

Bij uitspraak van 31 mei 2016 heeft de rechtbank het door [appellant sub 3] en anderen daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 9 april 2015 vernietigd en het college opgedragen een nieuw besluit op het bezwaar te nemen met inachtneming van deze

uitspraak. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben het college en Pacifica hoger beroep ingesteld.

[appellant sub 3] en anderen hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven en incidenteel hoger beroep ingesteld.

Het college en Pacifica hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Pacifica heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 juni 2017, waar het college, vertegenwoordigd door mr. C.L. Brinks, Pacifica, vertegenwoordigd door K.P. Dun en J. Alberts, bijgestaan door mr. J.S. Haakmeester, advocaat te Baarn, en voor [appellant sub 3] en anderen [gemachtigde], bijgestaan door mr. J. Sinnige, advocaat te Amsterdam, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het college heeft aan Pacifica omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een hotel met een restaurant en vijf atelierruimten op de locatie (hierna: het project). De omgevingsvergunning omvat toestemmingen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, onder c en onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen van een bouwwerk, voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan en voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Het project is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" (hierna: het bestemmingsplan) omdat het niet in overeenstemming is met verschillende bouwvoorschriften en een hotelfunctie ter plaatse niet is toegestaan. [appellant sub 3] en anderen kunnen zich niet met het toestaan van het project verenigen.

De rechtbank heeft het beroep van [appellant sub 3] en anderen gegrond verklaard omdat verlening van de gevraagde omgevingsvergunning volgens haar in strijd is met de "Nota Grenzen aan het Hotelbeleid" (hierna: de Nota), gelet op het aantal hotelkamers waarin het project voorziet. Reeds vanwege de overschrijding van het op grond van de Nota toegestane aantal hotelkamers ontbreekt een goede ruimtelijke onderbouwing en is onvoldoende gemotiveerd waarom geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening, aldus de rechtbank. De rechtbank acht het besluit bovendien in strijd met het "Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015" (hierna: het Hotelbeleid), omdat de motivering voor wat betreft de verkeersaspecten en daarmee samenhangende geluidsaspecten ontoereikend is. In de overige beroepsgronden heeft de rechtbank geen grond gevonden voor het oordeel dat de verleende omgevingsvergunning niet in stand kan blijven.

Het college en Pacifica kunnen zich niet verenigen met de gegrondverklaring van het beroep door de rechtbank. [appellant sub 3] en anderen kunnen zich niet verenigen met de verwerping van enkele van de overige beroepsgronden door de rechtbank.

Hoger beroepen van het college en Pacifica

2. Ter zitting hebben het college en Pacifica de hogerberoepsgrond, inhoudende dat de rechtbank ten onrechte geen toepassing heeft gegeven aan de bestuurlijke lus, ingetrokken.

3. Het college en Pacifica betogen dat de rechtbank een onjuiste uitleg heeft gegeven aan de Nota door te overwegen dat een hotel op de locatie met een omvang van 84 hotelkamers daarmee in strijd is.

3.1. De Nota bevat een aanscherping van het beleid, neergelegd in het Hotelbeleid. In hoofdstuk 1 van de Nota is vermeld:

"Aan de hand van de huidige situatie in de vijf gebieden in Centrum en het beleid voor tophotels en unieke initiatieven formuleert het dagelijks bestuur aanvullende en aangescherpte beleidsregels. Buiten de hierna te noemen mogelijkheden voor hotelinitiatieven zal het dagelijks bestuur niet meewerken aan hotelinitiatieven. Nog lopende hotelinitiatieven waarbij medewerking is toegezegd op basis van het Hotelbeleid 2008-2011 en die nog niet zijn afgerond en ook niet zijn ingetrokken of anderszins beëindigd, blijven normaal in procedure".

In hoofdstuk 6 is vermeld:

"Er lopen een tweetal initiatieven waarbij op basis van het vigerende hotelbeleid medewerking wordt verleend of waaraan bestuurlijke medewerking is toegezegd: het Chinese hotel aan de Geldersekade (63 kamers) en 't Mandje (2)".

3.2. De rechtbank heeft overwogen dat, gelet op de inhoud van de Nota en de bewoordingen daarin, [appellant sub 3] en anderen erop mochten vertrouwen dat het college geen medewerking zou verlenen aan nieuwe hotelinitiatieven, met uitzondering van (voor zover van belang) een Chinees hotel aan de Geldersekade met 63 kamers. Hoewel enige afwijking van hetgeen in de Nota is opgenomen naar het oordeel van de rechtbank in redelijkheid toelaatbaar is, acht de rechtbank een hotel met 84 kamers een substantiële overschrijding van de in de Nota genoemde 63 kamers, die niet valt binnen wat in redelijkheid als aanvaardbare afwijking valt aan te merken.

3.3. De Nota is op 19 november 2013 vastgesteld door het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum. Reeds daarvóór, op 7 oktober 2013, heeft Pacifica de aanvraag om omgevingsvergunning voor het project, dat mede ziet op een hotel met 84 kamers, ingediend. Het college heeft onbetwist gesteld dat Pacifica reeds op 26 januari 2012 een conceptaanvraag heeft ingediend voor een hotel met ongeveer 80 kamers, waarover zij nadien overleg met gemeentelijke instanties heeft gevoerd. Daarbij is niet gebleken dat van de zijde van de gemeente te kennen is gegeven dat dit aantal kamers op bezwaren zou kunnen stuiten. Het overleg heeft geresulteerd in de aanvraag van 7 oktober 2013. Het in de aanvraag voorziene hotel moet daarom worden aangemerkt als het lopende hotelinitiatief voor het Chinese hotel aan de Geldersekade, bedoeld in de Nota.

Uit hoofdstuk 1 van de Nota volgt dat als uitgangspunt heeft te gelden dat nog lopende hotelinitiatieven waarbij medewerking is toegezegd worden uitgezonderd van het

aanvullende, aangescherpte, hotelbeleid zoals dat in de Nota is geformuleerd. Naar het oordeel van de Afdeling is hierdoor duidelijk dat het doel is om een lopend hotelinitiatief zoals het onderhavige uit te zonderen van het nieuwe, aangescherpte, beleid. De Nota biedt geen aanknopingspunten voor het oordeel dat niettemin is beoogd ook een lopend project in omvang te fixeren dan wel te beperken door het - overigens in dit geval tussen haakjes - vermelden van een kameraantal bij een lopend initiatief.

Gelet hierop heeft de rechtbank ten onrechte overwogen dat de omgevingsvergunning, nu daarbij 84 hotelkamers zijn toegestaan, in strijd met de Nota moet worden geacht.

Het betoog slaagt.

4. Het college en Pacifica betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de ruimtelijke onderbouwing ontoereikend is wat de beoordeling van de verkeersaantrekkende werking van het project betreft. Volgens het college en Pacifica heeft de rechtbank miskend dat uit de verrichte onderzoeken genoegzaam kan worden afgeleid dat de toename van motorvoertuigbewegingen en van fietsers en voetgangers niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat of onaanvaardbare geluidhinder zal leiden, nu het bestemmingsplan ter plaatse reeds gebruik toestaat dat tot een grotere toename kan leiden. Daaraan doet volgens hen niet af dat in de ruimtelijke onderbouwing geen rekening is gehouden met de afsluiting van de Geldersekade voor vrachtverkeer.

4.1. In het Hotelbeleid staat dat een hotelinitiatief niet mag leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarbij gaat het volgens het Hotelbeleid over alle aspecten die onevenredige hinder kunnen veroorzaken, zoals geluidhinder, grote aantallen bezoekers, veel verkeer, veel geparkeerde auto's, fietsen of taxi's, en zwerfvuil. 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. Gekeken wordt 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 over het algemeen de diversiteit en levendigheid van die stadsstraat bevorderen zonder overmatige overlast te veroorzaken, terwijl ditzelfde initiatief in een smalle woonstraat voor veel overlast kan zorgen, aldus het Hotelbeleid.

Voorts staat in het Hotelbeleid dat het hotelinitiatief geen overmatig verkeersaantrekkende werking mag hebben, de verkeersveiligheid niet mag verslechteren en geen ontoelaatbare druk op de openbare ruimte mag leggen. Volgens het Hotelbeleid wordt bij toetsing aan dit criterium gekeken naar de verkeersaantrekkende werking van het initiatief, zoals het vervoer van hotelgasten en bevoorrading. Bij de beoordeling zal het beslag op de openbare ruimte van het initiatief worden afgezet tegen het beslag dat de huidige functie op de openbare ruimte legt, aldus het Hotelbeleid.

4.2. De rechtbank heeft overwogen dat in memo's van Oranjewoud van 31 mei 2012 en van Anteagroup van 21 mei 2014, aangevuld bij een memo van Anteagroup van 27 januari 2016, wordt geconcludeerd dat onder meer de verkeersaantrekkende werking als gevolg van het project lager is dan hetgeen het bestemmingsplan, gelet op de toegestane functies, ter plaatse maximaal mogelijk maakt. De rechtbank heeft overwogen dat zij voor wat betreft het merendeel van de conclusies in deze memo's geen aanleiding ziet om daaraan te twijfelen.

Voor wat betreft de conclusies die betrekking hebben op het vrachtverkeer, heeft de rechtbank echter overwogen dat ten onrechte geen rekening is gehouden met het verkeersbesluit van 18 februari 2012, waarbij de Geldersekaade is afgesloten voor vrachtverkeer zwaarder dan 3,5 ton. Volgens de rechtbank kan niet worden uitgesloten dat aan- en afvoer met bestelbusjes, die tot een grotere frequentie van voertuigbewegingen zal leiden dan bij aan- en afvoer met vrachtwagens waarvan in de memo's is uitgegaan, tot een grotere nadelige invloed op het woon- en leefklimaat leidt. Om dezelfde reden overweegt de rechtbank dat de conclusies uit de akoestische rapporten van Anteagroup van 24 februari 2015 en van 26 januari 2016 niet kunnen worden gevolgd. Volgens de rechtbank kan niet worden uitgesloten dat de frequentere leveringen met bestelbusjes uiteindelijk tot een hogere geluidbelasting leiden dan leveringen met vrachtwagens. Verder is volgens de rechtbank onvoldoende onderzocht of als gevolg van het hotel een toename van fietsers en voetgangers is te verwachten en in hoeverre dit leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat.

4.3. Wat betreft de te verwachten toename van verkeer, overweegt de Afdeling als volgt.

De rechtbank is er terecht van uitgegaan dat het college onder het begrip "huidige functie" in het Hotelbeleid de ter plaatse planologisch reeds toegestane functies mocht begrijpen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de mate waarin de daarbij toegestane functies beslag leggen op de openbare ruimte immers reeds aanvaardbaar geacht. Voor de vraag of het project tot een onaanvaardbare toename van verkeer leidt, mocht het college dan ook een vergelijking maken tussen de toename 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.

In de van de omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing is, onder verwijzing naar het memo van Anteagroup van 21 mei 2014, vermeld dat de verkeersaantrekkende werking van het hotel is berekend zowel aan de hand van de kencijfers van het CROW voor een viersterrenhotel als op basis van ervaringscijfers van Pacifica. De kencijfers van het CROW leiden tot een verwachte toename van verkeer als gevolg van het hotel van ongeveer 64 tot 88 motorvoertuigbewegingen per weekdag, waaronder 8 vrachtwagenbewegingen. De ervaringscijfers leiden tot een verwachte toename van ongeveer 34 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag, waarvan 6 vrachtwagenbewegingen. Vermeld is dat deze aantallen in beide gevallen lager zijn dan de maximaal te verwachten toename bij op grond van het bestemmingsplan toegestane functies.

De rechtbank heeft terecht overwogen dat bij de beoordeling van de verkeersaantrekkende werking aldus ten onrechte geen acht is geslagen op de afsluiting van de Geldersekaade voor vrachtverkeer zwaarder dan 3,5 ton. Aan het memo van 27 januari 2016 kan echter worden ontleend dat bij realisering van een detailhandelsfunctie en kantoren met baliefunctie, zoals op grond van het bestemmingsplan toegestaan, een verkeerstoename van tussen de 222 en 322 motorvoertuigbewegingen is te verwachten. De verkeerstoename als gevolg van het hotel en atelierruimtes tezamen bedraagt volgens dit memo tussen de 141 en 165 motorvoertuigbewegingen, waarbij voor het hotel is uitgegaan van 8 vrachtwagenbewegingen per dag. Redelijkerwijs bestaat geen aanleiding om te vermoeden dat de vereiste inzet van bestelbusjes ter vervanging van vrachtwagens ertoe zal leiden, dat de verkeerstoename hoger zal zijn dan de 222 tot 322 motorvoertuigbewegingen die andere,

reeds toegelaten functies kunnen genereren, nog daargelaten dat ook die cijfers door de sluiting van de Geldersekaade voor vrachtwagens hoger zullen uitvallen.

Het betoog slaagt in zoverre.

4.4. Wat betreft de te verwachten mate van geluidhinder overweegt de Afdeling als volgt.

In het akoestisch rapport van 24 februari 2015, dat moet worden beschouwd als ingevoegd in de ruimtelijke onderbouwing, is geconcludeerd dat in de representatieve bedrijfssituatie verkeer van en naar de inrichting, uitgaande van maximaal 12 vrachtwagens per dag in de periode van 07.00 uur en 19.00 uur, in die periode leidt tot een equivalent geluidniveau van 50 LAeq. Dit niveau is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde in de Circulaire "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting" van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 29 februari 1996.

De rechtbank heeft ook hier op zichzelf terecht overwogen dat ten onrechte geen acht is geslagen op de afsluiting van de Geldersekaade voor vrachtverkeer zwaarder dan 3,5 ton. De Afdeling overweegt echter dat redelijkerwijs geen aanleiding bestaat om te vermoeden dat de vereiste inzet van bestelbusjes ter vervanging van vrachtwagens, gelet op de toename van verkeersbewegingen, tot een hoger equivalent geluidniveau zal leiden. Dit wordt bevestigd door het door Pacifica in hoger beroep overgelegde nader akoestisch rapport van 24 augustus 2016, waarin is geconcludeerd dat de inzet van bestelbusjes in plaats van vrachtwagens leidt tot een lager equivalent geluidniveau. De rechtbank heeft ook hierin ten onrechte aanleiding gevonden om over te gaan tot vernietiging van het besluit van 9 april 2015.

Het betoog slaagt ook in zoverre.

4.5. Wat betreft de te verwachten toename van fietsers en voetgangers overweegt de Afdeling als volgt.

De rechtbank heeft terecht overwogen dat de ruimtelijke onderbouwing en de overgelegde rapporten geen blijk geven van een onderzoek naar de te verwachten toename van fietsers en voetgangers en de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat. In aansluiting op hetgeen hiervoor onder 4.3 is overwogen, overweegt de Afdeling echter dat ook een toename van het aantal fietsers en voetgangers als gevolg van het hotel, in vergelijking met het aantal fietsers dat reeds toegestane functies ter plaatse kunnen genereren, redelijkerwijs niet te verwachten is. Verder stelt de Afdeling vast dat het college zich in de bij de omgevingsvergunning behorende Nota van beantwoording van zienswijzen op het standpunt heeft gesteld dat ter plaatse sprake is van een sterk binnenstedelijk milieu. Dat betekent volgens het college dat een zekere mate van levendigheid hoort bij de buurt. Door op grond van deze overweging de door het hotel te genereren toename van voetgangers en fietsers uit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar te achten, heeft het college niet in strijd met het Hotelbeleid besloten. De rechtbank heeft ook hierin ten onrechte aanleiding gevonden om over te gaan tot vernietiging van het besluit van 9 april 2015.

Het betoog slaagt ook in zoverre.

5. Het college en Pacifica betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft bepaald dat het

college een nieuw besluit op het bezwaar moet nemen met inachtneming van de uitspraak.

5.1. Tegen de verlening van de omgevingsvergunning, die is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, is door [appellant sub 3] en anderen beroep ingesteld zonder voorafgaand bezwaar. Vernietiging van dat besluit leidt er dan ook toe dat het college opnieuw op de aanvraag om omgevingsvergunning dient te beslissen en niet op enig bezwaar. Hoewel het betoog terecht is voorgedragen, merkt de Afdeling dit aan als een kennelijke verschrijving van de rechtbank.

6. De hoger beroepen van het college en Pacifica zijn gegrond.

Incidenteel hoger beroep van [appellant sub 3] en anderen

7. [appellant sub 3] en anderen betogen dat de rechtbank heeft miskend dat het hotel waarvoor omgevingsvergunning is verleend niet kan worden aangemerkt als het in de Nota aangeduide "Chinese hotel aan de Geldersekade". Daartoe voeren zij aan dat het bouwplan sinds de ontwikkeling van het initiatief ingrijpend is veranderd. Zo is het karakter van het hotel verschoven van Chinees naar Aziatisch, waarbij aan dat karakter bovendien concessies zijn gedaan ten behoeve van het kunnen realiseren van extra kamers, aldus [appellant sub 3] en anderen.

7.1. Zoals de Afdeling hiervoor onder 3.3 heeft overwogen, moet het hotel zoals voorzien in de aanvraag worden aangemerkt als het lopende hotelinitiatief voor het Chinese hotel aan de Geldersekade, bedoeld in de Nota. Hetgeen [appellant sub 3] en anderen hebben aangevoerd over wijzigingen die voorafgaand aan de aanvraag zijn doorgevoerd en over het karakter van het hotel, geeft geen aanleiding voor een ander oordeel. Verder is de aanvraag na indiening niet zodanig gewijzigd, dat het in de Nota vermelde hotelinitiatief niet langer geacht kan worden daarop betrekking te hebben.

Het betoog faalt.

8. [appellant sub 3] en anderen betogen dat de rechtbank heeft miskend dat niet is voldaan aan het criterium, neergelegd in het Hotelbeleid, dat de aanvrager aannemelijk maakt dat zijn plan voorziet in een uniek hotelconcept met meerwaarde voor Amsterdam. Volgens hen komt geen betekenis toe aan het door het college overgenomen advies van de hotelloods, nu het aan Pacifica was om de uniciteit aan te tonen, hetgeen zij niet heeft gedaan. Bovendien kan de hotelloods volgens hen niet als deskundige worden aangemerkt. Zijn advies is volgens [appellant sub 3] en anderen voorts ondeugdelijk, nu daarin is uitgegaan van een Chinees concept en niet van een Aziatisch concept. [appellant sub 3] en anderen voeren verder aan dat Amsterdam reeds talrijke initiatieven kent voor hotels met een Aziatisch thema, met het oog op Aziatische toeristen, terwijl ook de beoogde exploitant, Vondel Hotels, reeds verschillende hotels in Amsterdam exploiteert, waaronder de standaard Boutique Hotels. Verder voeren [appellant sub 3] en anderen aan dat het Aziatische thema slechts tot uitdrukking komt in de inrichting en aankleding van het hotel, hetgeen onvoldoende is om uniciteit aan te ontleen. Bovendien is volgens hen niet gewaarborgd dat het Aziatische thema wordt gerealiseerd en gehandhaafd blijft, nu dit alleen in de inrichting van het hotel tot uitdrukking komt en hieromtrent geen voorschrift aan de omgevingsvergunning is verbonden.

8.1. In het hoofdstuk "Beleidsregels" van het Hotelbeleid staat:

"Amsterdam biedt graag ruimte aan vernieuwende hotelconcepten die een bijzondere verbinding leggen met de ambities van de gemeente Amsterdam.

De criteria die aan een uniek hotelconcept met meerwaarde voor Amsterdam worden gesteld zijn:

- De initiatiefnemer maakt aannemelijk dat het hotelconcept in Amsterdam uniek is;
- De initiatiefnemer toont aan op welke wijze het concept een uitzonderlijke verbinding legt met het maatschappelijke, economische of culturele klimaat van Amsterdam en op welke wijze het initiatief op deze terreinen een meerwaarde creëert;
- De initiatiefnemer toont aan op welke wijze het concept intrinsiek verbonden is met het binnenstedelijke milieu en motiveert waarom het concept niet buiten stadsdeel Centrum gerealiseerd kan worden.

Het dagelijks bestuur wint advies in bij de hotelloods van de gemeente Amsterdam".

Ten aanzien van Postcodegebied 1012 is vermeld:

"Voor hotelontwikkeling in het postcodegebied 1012 worden de afspraken uit de Strategienota Coalitieproject 2012, Hart van Amsterdam overgenomen.

Kort samengevat zijn de afspraken voor hotels de volgende:

[...]

- Geen nieuwe hotels worden toegestaan, tenzij het initiatieven betreffen met uitzonderlijk unieke en/of vernieuwende concepten. Deze bijzondere hoogwaardige concepten dragen bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee tevens aan de economische transitie. Zij genereren een kwaliteitsprong van een gehele straat of straatwand, verder dan het eigen perceel alleen".

8.2. Het Hotelbeleid bevat geen objectiveerbare criteria aan de hand waarvan kan worden vastgesteld of een hotelinitiatief in overeenstemming is met de hiervoor aangehaalde criteria. Het is aan het college om een beoordeling van de uniciteit van het hotelconcept te maken aan de hand van de aanvraag en de aspecten die voor die uniciteit van belang worden geacht. Daarbij komt het college beoordelingsruimte toe.

8.3. Voor zover [appellant sub 3] en anderen zouden moeten worden gevolgd in hun standpunt dat de uniciteit van het hotelconcept niet door Pacifica zelf als initiatiefnemer is aangetoond, wordt overwogen dat hierin geen grond kan worden gevonden voor het oordeel dat het college geen eigen beoordeling van de uniciteit mocht maken en de gevraagde omgevingsvergunning reeds daarom in strijd met het Hotelbeleid had moeten achten.

8.4. Bij brief van 3 februari 2015 heeft de hotelloods een advies omtrent de uniciteit van het bij het project voorziene hotelconcept afgegeven. Daarin staat dat de hotelloods de ruimtelijke onderbouwing en de beschrijving van het concept van H&B Properties heeft

bestudeerd en de locatie heeft bezocht. Volgens het advies kent Amsterdam geen soortgelijk concept waarbij verblijf in hoogwaardige Chinees ingerichte kamers wordt gecombineerd met openbare Chinees getinte gelegenheden zoals een restaurant, galerie en culturele ruimte. Het hotel legt volgens het advies juist in dit gedeelte van Amsterdam dat ook wel wordt aangeduid als "Chinatown" op bijzondere wijze maatschappelijke, economische en culturele verbindingen. De hotelloods heeft geconcludeerd dat het hotel uniek is en juist en alleen op deze plek een zeer waardevolle en duurzame bijdrage zal gaan leveren aan het maatschappelijke, economische en culturele klimaat van "Chinatown", de buurt en de stad. Het college heeft dit advies overgenomen.

8.5. Gelet op het Hotelbeleid heeft het college terecht advies ingewonnen bij de hotelloods. Ter zitting heeft het college toegelicht dat de hotelloods werkt onder verantwoordelijkheid van de gemeente en specifieke kennis en ervaring heeft ten aanzien van het hotelwezen in Amsterdam. Die stelt hem volgens het college in staat om een gedegen beoordeling van de uniciteit van een hotelconcept te maken. De Afdeling ziet geen reden om hieraan te twijfelen. Verder is niet gebleken dat het advies is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. Voor zover daarin is aangenomen dat het hotel een Chinees karakter zal hebben, terwijl het om een Aziatisch karakter gaat, overweegt de Afdeling dat niet is gebleken dat dit onderscheid essentieel is voor de beoordeling van de uniciteit. De rechtbank heeft dan ook terecht geen aanleiding gevonden voor het oordeel dat het college niet mocht afgaan op het advies van de hotelloods.

8.6. [appellant sub 3] en anderen betogen tevergeefs dat aan verschillende aspecten van het hotelconcept op zichzelf beschouwd geen uniciteit kan worden ontleend. Het college mocht de uniciteit beoordelen aan de hand van de combinatie van verschillende relevante factoren, waaronder de stijl van de inrichting, de bij het hotel te realiseren functies en de ligging in "Chinatown". In het advies van de hotelloods is genoegzaam gemotiveerd dat deze combinatie van factoren aanleiding geeft om uit te gaan van een uniek hotelconcept als bedoeld in het Hotelbeleid. Daarbij heeft het college ter zitting nader toegelicht dat het hotelconcept naar verwachting tot een belangrijke kwaliteitsverbetering voor "Chinatown" leidt, zodat achteruitgang van die wijk daarmee wordt tegengegaan. Gelet op het voorgaande is de rechtbank met juistheid tot de conclusie gekomen dat het college het advies van de hotelloods mocht overnemen en zich op het standpunt mocht stellen dat sprake is van een uniek hotelconcept.

8.7. Wat betreft het betoog dat uitvoering en handhaving van het Aziatische thema in de inrichting en aankleding van het hotel niet is gewaarborgd, overweegt de Afdeling dat de uniciteit terecht is beoordeeld aan de hand van de aanvraag zoals die is ingediend, inclusief de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing. De verleende omgevingsvergunning ziet immers slechts op hetgeen is aangevraagd. Geen grond bestaat voor het oordeel dat een goede ruimtelijke ordening vergt dat het college aan de omgevingsvergunning een voorschrift verbindt ter waarborging dat het project ook wat betreft inrichting en aankleding overeenkomstig de aanvraag wordt uitgevoerd en gehandhaafd. Daar komt bij dat het college onweersproken naar voren heeft gebracht dat behoud van het Aziatische thema van het hotel en de culturele functies in de ruimten op de begane grond reeds is geborgd in de door Pacifica ten behoeve van het project gesloten koopovereenkomst.

Het betoog faalt.

9. Het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 3] en anderen is ongegrond.

Slotoverwegingen

10. De hoger beroepen van het college en Pacifica zijn gegrond. Het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 3] en anderen is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep van [appellant sub 3] en anderen tegen het besluit van 9 april 2015 van het college alsnog ongegrond verklaren. Daarbij wordt uitgegaan van de juistheid van de overwegingen van de rechtbank, voor zover daartegen niet is opgekomen.

11. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de hoger beroepen van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam en Pacifica Prosperity Vastgoed B.V. gegrond;

II. verklaart het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 3] en anderen ongegrond;

III. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 31 mei 2016 in zaak nr. 15/3122;

IV. verklaart het door [appellant sub 3] en anderen bij de rechtbank ingestelde beroep ongegrond;

V. verstaat dat de griffier van de Raad van State aan Pacifica Prosperity Vastgoed B.V. het door haar betaalde griffierecht ten bedrage van € 503,00 (zegge: vijfhonderddrie euro) voor de behandeling van het hoger beroep terugbetaalt.

Aldus vastgesteld door mr. H.G. Lubberdink, voorzitter, en mr. E. Helder en mr. J.Th. Drop, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.A.A. van Roessel, griffier.

w.g. Lubberdink
voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 13 september 2017

457-727.