

ECLI	ECLI:NL:RVS:2019:618
Datum uitspraak	27 februari 2019
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 11 april 2016 heeft het college aan [appellante sub 2] onder meer een omgevingsvergunning verleend voor het geheel slopen van het gebouw Heineken Hoek op het perceel Leidseplein 19 en Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 te Amsterdam (hierna: het perceel) en is de aanhouding van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen beëindigd.

Volledige tekst

201708982/1/A1.

Datum uitspraak: 27 februari 2019

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

1. Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (hierna: de vereniging), gevestigd te Amsterdam,

2. [appellante sub 2], gevestigd te Amsterdam,

tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 3 oktober 2017 in zaken nrs. 16/6734 en 17/166 in het geding tussen:

de vereniging

en

het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum (thans: het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam; hierna: het college).

Procesverloop

Bij besluit van 11 april 2016 heeft het college aan [appellante sub 2] onder meer een omgevingsvergunning verleend voor het geheel slopen van het gebouw Heineken Hoek op het perceel Leidseplein 19 en Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 te Amsterdam (hierna: het perceel) en is de aanhouding van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen beëindigd.

Bij besluit van 13 september 2016 heeft het college het door de vereniging daartegen

gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij besluit van 29 november 2016 heeft het college aan [appellante sub 2] een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van het nieuwe gebouw 'Heineken Hoek' op het perceel.

Bij uitspraak van 3 oktober 2017 heeft de rechtbank het door de vereniging tegen de besluiten van 13 september 2016 en 29 november 2016 ingestelde beroepen gegrond verklaard, het besluit van 13 september 2016 vernietigd, het bezwaar tegen het besluit van 11 april 2016 gegrond verklaard, dat besluit herroepen en bepaald dat de uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit op bezwaar van 13 september 2016, het besluit van 29 november 2016 vernietigd en het college opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van deze uitspraak voor zover daarbij is beslist op de omgevingsvergunning voor het oprichten van het nieuwe gebouw 'Heineken Hoek'. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft de vereniging hoger beroep ingesteld.

Tegen deze uitspraak heeft [appellante sub 2] incidenteel hoger beroep ingesteld.

Het college, [appellante sub 2] en de vereniging hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Bij besluit van 31 oktober 2018 heeft het college opnieuw omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van het nieuwe gebouw Heineken Hoek.

De vereniging, [appellante sub 2] en het college hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 november 2018, waar de vereniging, vertegenwoordigd door mr. J. Wijmans, advocaat te Amsterdam, alsmede [gemachtigde], [appellante sub 2], vertegenwoordigd door mr. A. Franken van Bloemendaal en mr. E.M. van Bommel, advocaten te Amsterdam, alsmede [gemachtigden], en het college, vertegenwoordigd door H.D. Hosper, C.L. Brinks, C. Burzer, I.M. Klarenbeek en R.T.A. van Schie, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

De besluiten

1. De huidige Heineken Hoek ligt op een hoek van het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen. Dat pand ligt in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht en in de bufferzone van het UNESCO-werelderfgoed. Op de onderste verdiepingen van de huidige Heineken Hoek zit een Grand Café. De bovenste verdiepingen van het pand worden gebruikt voor opslag.

[appellante sub 2] wil op de plek van de huidige Heineken Hoek een nieuwe Heineken Hoek bouwen met in de kelder, op de begane grond en op de eerste verdieping horecavoorzieningen en op de bovenliggende verdiepingen 36 hotelkamers met daarbij behorende entree op de begane grond en lobby op de eerste verdieping. Om dit mogelijk te maken heeft [appellante sub 2] een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van een nieuwe Heineken Hoek met de functies horeca en hotel alsmede voor het geheel slopen van de huidige Heineken Hoek.

2. Bij besluit van 11 april 2016 heeft het college de aanhouding van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen beëindigd. Het heeft zich op het standpunt

gesteld dat, ondanks dat op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten van de nieuwe Heineken Hoek nog niet is besloten, er geen aanleiding is te veronderstellen dat het na de sloop vrijgekomen terrein niet langer zal worden bebouwd. Bij besluit van 11 april 2016 is verder aan [appellante sub 2] omgevingsvergunning verleend voor het slopen van het gebouw op het perceel op grond van de artikelen 2.1, eerste lid, aanhef en onder g en h, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) alsmede het plaatsen van damwanden ten behoeve van de nieuwe Heineken Hoek en het tijdelijk plaatsen van een bouwkeet en directieketen voor een periode van 18 maanden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden op grond van de artikelen 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en onder c, van de Wabo in samenhang gezien met artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 20, van de Wabo. Het tijdelijk plaatsen van bouwketen is in strijd met de ingevolge het bestemmingsplan "Zuidelijke Binnenstad" voor het perceel geldende bestemmingen 'Horeca-1' en 'verkeer'. Met het besluit van 11 april 2016 wordt het besluit van 19 november 2015 tot aanhouding van de aanvraag op grond van de artikelen 2.16, eerste lid, en 3.4 van de Wabo, ingetrokken.

Het college heeft bij besluit op bezwaar van 13 september 2016 het besluit van 11 april 2016, onder aanvulling van de motivering ervan, in stand gelaten. Het heeft daarbij getoetst aan de in artikel 36.3 van de planregels genoemde waarden en zich onder verwijzing naar een bouwhistorische verkenning van 5 september 2012 en een kwaliteitstoets "Kleine-Gartmanplantsoen 1-3/Leidseplein 19" van 12 september 2012 (hierna: de kwaliteitstoets), op het standpunt gesteld dat het kwaliteitsniveau van de genoemde waarden zodanig laag is dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is en slopen van het gebouw dus mogelijk is.

3. Het bouwplan is in strijd met de ingevolge het bestemmingsplan "Zuidelijke Binnenstad" voor het perceel geldende bestemming 'Horeca-1'. Ondergrondse bouwlagen zijn ingevolge artikel 21.2.7 van de planregels niet toegestaan. Verder is het realiseren van dakkappen in strijd met artikel 21.2.2 van de planregels. Horeca-5 is niet toegestaan ingevolge artikel 21.1 van de planregels. Ook wijkt het bouwplan af van de maximale goot- en bouwhoogte genoemd in artikel 21.2.5 van de planregels en is de dakbeëindiging in strijd met artikel 21.2.8 van de planregels.

Om het bouwplan mogelijk te maken heeft het college in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 10, voor zover het betreft het realiseren van de kelder, onder 20 in samenhang met artikel 4, vierde lid, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor), voor zover het betreft de dakkappen, en onder 30, voor zover het betreft de overige hiervoor genoemde strijdigheden, van de Wabo. De motivering hiervoor staat in de bij het besluit van 29 november 2016 behorende ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke Onderbouwing behorende bij ontwerp-omgevingsvergunning horecaontwikkeling Heineken Hoek, Leidseplein 19 en Kleine-Gartmanplantsoen 1-3, Amsterdam" van 28 april 2016. Daarin is onder meer opgenomen dat het bouwplan past binnen het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 (hierna: het Hotelbeleid) en dat afwijking van het bestemmingsplan niet in onevenredige mate afbreuk doet aan de stedenbouwkundige structuur.

De uitspraak van de rechtbank

4. De rechtbank heeft overwogen dat het college niet bevoegd was de aanhouding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen te beëindigen en die omgevingsvergunning te verlenen. Het college heeft de aanhouding volgens de rechtbank niet kunnen beëindigen omdat er nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor het

oprichten van een nieuwe Heineken Hoek was verleend, zoals ook volgt uit artikel 3.4, tweede lid, van de Wabo. De rechtbank zag daarom aanleiding het besluit op bezwaar van 13 september 2016 te vernietigen, het bezwaar tegen het besluit van 11 april 2016 gegrond te verklaren en dat besluit in zijn geheel te herroepen. Dit betekent dat het besluit tot aanhouding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen van 19 november 2015 weer herleeft. De rechtbank heeft in het kader van de finale geschilbeslechting wel de beroepsgronden over de kwaliteitstoets besproken en overwogen dat deze toets niet in de weg staat aan verlening van de sloopvergunning en dat het college zich bij een nieuw te nemen besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit slopen op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: de CRK) van 5 april 2017 over de kwaliteitstoets mag baseren.

5. De rechtbank heeft over de omgevingsvergunning voor het oprichten van de nieuwe Heineken Hoek overwogen dat het college niet draagkrachtig heeft gemotiveerd dat er geen strijd is met de Structuurvisie Amsterdam 2040 (hierna: de Structuurvisie), voor zover het betreft de onderdelen toerisme en hoogbouw, en dat daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de raad van de gemeente Amsterdam is vereist. De rechtbank heeft om proceseconomische redenen aanleiding gezien de overige beroepsgronden van de vereniging te behandelen.

De rechtbank heeft overwogen dat, voor zover het college bevoegd was medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, het college zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bouwplan ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is. Voorts heeft het college het bouwplan volgens de rechtbank terecht getoetst aan het Hotelbeleid. Er wordt voldaan aan de in het Hotelbeleid opgenomen voorwaarde dat het hotelinitiatief de diversiteit van het bestaande hotelaanbod in het gebied Leidseplein en omgeving verbetert. De rechtbank heeft evenwel overwogen dat het college onvoldoende heeft gemotiveerd dat het hotelinitiatief niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat. Verder heeft het college onvoldoende gemotiveerd dat het hotelinitiatief de parcellering en architectonische kwaliteit van de bebouwing van het perceel niet aantast. Van strijd met de redelijke eisen van welstand is tot slot niet gebleken, aldus de rechtbank.

Wet- en regelgeving

6. De toepasselijke wet- en regelgeving is opgenomen in de bijlage, die onderdeel uitmaakt van deze uitspraak.

De gronden van de hoger beroepen

Omgevingsvergunning voor de activiteit slopen

7. De vereniging betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat de kwaliteitstoets in de weg staat aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen en dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het college zich bij een nieuw te nemen besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit slopen op het advies van de CRK van 5 april 2017 mag baseren. Volgens de vereniging is in het advies van de CRK niet de maatstaf van artikel 36.6 (lees: artikel 36.3) van het bestemmingsplan gehanteerd. Die maatstaf houdt volgens de vereniging in dat pas tot sloop kan worden overgegaan als de aangetroffen waarden zodanig verwaarloosbaar zijn dat het niet te rechtvaardigen is om het pand te behouden. Dit is een strenge maatstaf, terwijl de CRK een soepelere maatstaf hanteert die inhoudt dat het behoud van de panden pas aan de orde is als de aangetroffen waarden zodanig hoog zijn dat op basis daarvan geconcludeerd moet worden dat de panden niet door nieuwbouw vervangen zouden kunnen worden. Op basis van de door de CRK

gehanteerde maatstaf wordt eerder tot sloop geconcludeerd. Verder volgt uit de kwaliteitstoets zelf niet dat er lage waarden zijn, zodat het advies van de CRK niet deugt, aldus de vereniging.

7.1. Zoals de rechtbank ook heeft overwogen, is behoud het uitgangspunt bij krachtens het bestemmingsplan als orde 3 gekwalificeerde panden. Uit artikel 36.3 van de planregels volgt dat de sloopvergunning alleen wordt verleend als uit de kwaliteitstoets naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat het behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is. Het kwaliteitsniveau van de genoemde waarden bepaalt dan ook of van het uitgangspunt behoud kan worden afgeweken en of sloop/nieuwbouw mogelijk is. Weliswaar heeft de CRK in haar advies niet exact de in artikel 36.3 van de planregels opgenomen woorden gebruikt, maar dat betekent niet dat zij een onjuiste maatstaf aan haar beoordeling ten grondslag heeft gelegd. Uit het advies, in samenhang bezien met de kwaliteitstoets, blijkt naar het oordeel van de Afdeling dat de aangetroffen waarden zodanig laag zijn dat het uitgangspunt van behoud van het bouwwerk kan worden losgelaten. De rechtbank heeft dan ook terecht overwogen dat de CRK gemotiveerd heeft geconcludeerd dat de aangetroffen waarden in de kwaliteitstoets geen aanleiding geven om de Heineken Hoek te behouden.

Het betoog faalt.

Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en gebruik

Verklaring van geen bedenkingen (hoger beroep van de vereniging en incidenteel hoger beroep van [appellante sub 2])

8. [appellante sub 2] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat voor de beantwoording van de vraag of een verklaring van geen bedenkingen is vereist, niet relevant is of de aanvraag in overeenstemming is met de Structuurvisie waaronder het onderdeel toerisme, maar slechts relevant is of de aanvraag in overeenstemming is met de in de Structuurvisie Amsterdam 2040 (hierna: de Structuurvisie) genoemde kernpunten. Toerisme is niet als kernpunt genoemd.

De vereniging betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college niet bevoegd was tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het oprichten van een nieuwe Heineken Hoek. Volgens haar is zonder meer een verklaring van geen bedenkingen van de raad van de gemeente Amsterdam vereist. Zij voert aan dat het besluit van 8 september 2010, waarin categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, zijn betekenis heeft verloren, omdat dit besluit is verouderd. Het besluit van 8 september 2010 verwijst volgens haar niet naar de Structuurvisie maar naar het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" uit 2003 (hierna: het structuurplan) waarin kernpunten van beleid waren neergelegd die overeenkomen met de kernpunten genoemd in het besluit van 8 september 2010. De Structuurvisie benoemt geen kernpunten en de in het besluit van 8 september 2010 genoemde kernpunten zijn in de Structuurvisie niet te herkennen. Ervan uitgaande dat in de Structuurvisie wel kernpunten zijn opgenomen, dan betoogt de vereniging subsidiair dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad van de gemeente is vereist omdat het bouwplan op de onderdelen hoogbouw en toerisme, voor zover het betreft de spreiding ervan over de stadsdelen en de regio alsmede de leefbaarheid, evident in strijd zijn met de Structuurvisie. De rechtbank kon gezien het vorenstaande niet volstaan met een motiveringsvernietiging, aldus de vereniging.

8.1. Het besluit van 8 september 2010, waarin categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, is bekend gemaakt door

kennisgeving ervan in het Gemeenteblad van 10 september 2010. Er is volgens dit besluit onder meer geen verklaring van geen bedenkingen vereist voor aanvragen die niet in strijd zijn met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid (te weten: hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, reserveringen hoofdinfrastructuur, hoogbouwplannen en grootschalige reclamemasten). Dit betekent dat een bouwplan getoetst dient te worden aan de ten tijde van de aanvraag voor dat bouwplan geldende Structuurvisie Amsterdam. In dit geval is dat de Structuurvisie Amsterdam 2040. Dat deze Structuurvisie geen kernpunten kent als bedoeld in het daarvoor geldende structuurplan, is niet gebleken. Weliswaar worden de in de Structuurvisie opgenomen hoofdpunten niet aangeduid met het woord 'kernpunten', maar uit de Structuurvisie blijkt naar het oordeel van de Afdeling duidelijk welke onderdelen overeenkomen met de onderwerpen die in het besluit van 8 september 2010 en voorheen het structuurplan als 'kernpunten' zijn geduid. De Afdeling ziet daarom geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de in het besluit van 8 september 2010 opgenomen lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, buiten beschouwing moet worden gelaten. Zoals [appellante sub 2] terecht betoogt, is voor de beantwoording van de vraag of een verklaring van geen bedenkingen is vereist slechts relevant of de aanvraag in overeenstemming is met de in de Structuurvisie genoemde kernpunten maar alleen voor zover die kernpunten in het besluit van 8 september 2010 zijn genoemd. In het besluit van 8 september 2010 is toerisme niet opgenomen, zodat op dit punt geen verklaring van geen bedenkingen van de raad van de gemeente Amsterdam is vereist. Of het bouwplan in overeenstemming is met het voor toerisme in de gemeente Amsterdam geldende beleid, dient te worden beoordeeld in het kader van de vraag of het college op dit punt in redelijkheid van het bestemmingsplan heeft kunnen afwijken. De rechtbank heeft dit, voor zover het betreft het betoog over toerisme, niet onderkend. Haar uitspraak komt in zoverre in aanmerking voor verbetering.

Voor zover het betreft het in het besluit van 8 september 2010 genoemde kernpunt hoogbouw, heeft de rechtbank reeds overwogen dat de besluitvorming op dit onderdeel gebrekkig gemotiveerd is. Het college zal dit, nu het tegen de uitspraak van de rechtbank geen hoger beroep heeft ingesteld, nader dienen te motiveren in een nieuw te nemen besluit op bezwaar.

8.2. Het vorenstaande betekent dat het betoog van [appellante sub 2] slaagt. Het betoog van de vereniging faalt.

Welstand

9. De vereniging betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het welstandadvies, zoals dat is neergelegd in de adviezen van het CRK van 9 december 2015 en 4 april 2016, niet aan de besluitvorming ten grondslag mocht worden gelegd. Volgens de vereniging moet de kwaliteitstoets bij het welstandsadvies worden betrokken. Volgens de Protocollen Bouwhistorische Verkenning en Kwaliteitstoets (hierna: de Protocollen) dient niet alleen met de bouwhistorische en architectonische waarden van het te slopen pand rekening te worden gehouden maar ook met de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden ervan. De cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden zijn bij de welstandsbeoordeling van het bouwplan relevant in die zin dat beoordeeld dient te worden of deze waarden van het te slopen pand bewaard dienen te blijven in het ontwerp voor nieuwbouw, aldus de vereniging.

9.1. De rechtbank heeft terecht overwogen dat de kwaliteitstoets een toets is die dient te worden uitgevoerd om de waarden van een pand te bepalen om vervolgens te kunnen

beoordelen of een pand behouden dient te blijven of kan worden gesloopt. Die toets speelt derhalve slechts een rol bij een sloopplan. Er zijn geen aanknopingspunten dat de kwaliteitstoets ook een rol dient te spelen bij de welstandsbeoordeling van een nieuw bouwplan. Dat in de Protocollen ook cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden worden genoemd, leidt niet tot een ander oordeel. De Protocollen hebben immers slechts betrekking op een sloopplan. Hetgeen door de vereniging is aangevoerd over de Elandgracht te Amsterdam leidt evenmin tot een ander oordeel. Zoals het college ter zitting heeft toegelicht, is er bij dat bouwplan, anders dan bij de Heineken Hoek, voor gekozen aansluiting te zoeken bij het voormalige theater en zijn daarom ook de Protocollen bij de beoordeling van de redelijke eisen van welstand betrokken. Ook overigens is niet gebleken dat het welstandsadvies zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet aan het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning ten grondslag heeft mogen leggen. Het betoog faalt.

Afwijken van het bestemmingsplan

10. De vereniging betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bouwplan qua hoogte en kapvorm aansluit bij het huidige karakter en de ruimtelijke structuur van het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen. Met de bouw- en goothoogten van het bouwplan wordt volgens de vereniging afbreuk gedaan aan het karakter en de ruimtelijke structuur van het Leidseplein, omdat die juist bestaan uit een variatie in bouwhoogten. Het college heeft verder te weinig gewicht toegekend aan behoud van de variatie in bouw- en goothoogten dat het bestemmingsplan beoogt te beschermen.

10.1. Het college heeft in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd waarom het afwijkt van het bestemmingsplan. Uit die onderbouwing volgt dat het college heeft onderkend dat de historische ontwikkeling van het Leidseplein tot gevolg heeft gehad dat dat plein grote ruimtelijke en functionele veranderingen heeft ondergaan waardoor het plein een duidelijke historische gelaagdheid kent. Het college vindt evenwel dat de huidige Heineken Hoek niet aansluit bij de huidige stedenbouwkundige ruimte, omdat dit hoekpand niet aansluit bij de overige hoeken van het Leidseplein. Het bouwplan sluit wel aan bij de bouwhoogten van het voormalig politiebureau aan het Leidseplein en de lagere panden aan het Kleine-Gartmanplantsoen. De schaalvergroting die het gevolg is van het bouwplan is volgens het college passend bij de schaalvergroting van het Leidseplein die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. De rechtbank heeft gezien deze motivering terecht overwogen dat het college in redelijkheid geen groter gewicht heeft hoeven toekennen aan het behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur.

Het betoog faalt.

11. De vereniging betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de vestiging van het hotel in strijd is met het aangescherpte hotelbeleid zoals dat is neergelegd in de ten tijde van het nemen van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning geldende nota "Grenzen aan het hotelbeleid" (hierna: de hotelnota). Weliswaar is voor de Heineken Hoek een uitzondering gemaakt op de in de hotelnota opgenomen hotelstop omdat het een lopend initiatief is, maar een dergelijk initiatief kan slechts doorgang vinden als het gaat om een uniek hotelconcept als bedoeld in de hotelnota. Voor zover het Hotelbeleid wel van toepassing is, dient dit beleid buiten toepassing te worden gelaten omdat het niet te verenigen is met de belangen die ten grondslag liggen aan het nieuwe aangescherpte beleid uit de hotelnota dan wel had het college op grond van artikel 4:84 van de Awb van het

Hotelbeleid moeten afwijken vanwege het zwaarwegende belang van de in de hotelnota opgenomen hotelstop. Overigens heeft de rechtbank volgens de vereniging ten onrechte overwogen dat het hotelinitiatief voldoet aan het Hotelbeleid op het punt van diversiteit van het aanbod. Er zijn meerdere hotels met hetzelfde concept, hetzelfde aantal sterren en dezelfde doelgroep in het gebied aanwezig, aldus de vereniging.

11.1. De relevante passages uit het Hotelbeleid en de hotelnota zijn opgenomen in de bij deze uitspraak gevoegde bijlage.

11.2. Uit paragraaf 1 van de hotelnota volgt, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraken van 13 september 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:2460](#), en 23 mei 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:1697](#)), dat als uitgangspunt heeft te gelden dat lopende hotelinitiatieven worden uitgezonderd van het aanvullende, aangescherpte hotelbeleid dat in de hotelnota is geformuleerd. In paragraaf 5 van de hotelnota wordt bevestigd dat het hotelinitiatief voor de Heineken Hoek als een lopend initiatief dient te worden aangemerkt. Volgens die paragraaf zijn er gesprekken gaande met de eigenaren van Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 (Heineken Hoek) en wordt dit initiatief getoetst aan het vigerende beleid. De rechtbank heeft terecht overwogen dat dit betekent dat het hotelinitiatief Heineken Hoek niet behoeft te worden getoetst aan de in de hotelnota genoemde, aangescherpte toetsingscriteria voor een uniek hotelconcept maar aan het Hotelbeleid en de daarin opgenomen algemene en aanvullende regels.

De rechtbank heeft verder terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het Hotelbeleid buiten toepassing moet worden gelaten. Niet is gebleken dat het Hotelbeleid niet is te verenigen met het in de hotelnota neergelegde aangescherpte beleid. In de hotelnota is immers een uitzondering gemaakt voor lopende initiatieven, zodat die initiatieven niet onder de in de hotelnota opgenomen hotelstop vallen. Verder is, anders dan de vereniging stelt, ook in het Hotelbeleid het woon- en leefklimaat een punt van overweging. Gelet hierop bestaat evenmin aanleiding voor het oordeel dat op grond van artikel 4:84 van de Awb van het Hotelbeleid had moeten worden afgeweken.

11.3. Over de in het Hotelbeleid opgenomen voorwaarde over de diversiteit overweegt de Afdeling als volgt.

In de procedure zijn verschillende adviezen en rapporten overgelegd over de diversiteit. De rechtbank heeft bij haar beoordeling het advies van de hotelloods van 10 mei 2016 betrokken. In hoger beroep is door de vereniging een door LA Group opgesteld advies "Second opinion advies hotelloods inzake hotelontwikkeling Heineken Hoek Leidseplein" van 13 november 2018 overgelegd, waarin in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diversiteit van het bestaande hotelaanbod. Het college heeft een aanvullend advies "Hotelontwikkeling Tribute Hotel Leidseplein Amsterdam" van 23 november 2018 overgelegd, opgesteld door R. van Schie (MRA regisseur verblijfaccommodaties en leisure in dienst van de gemeente Amsterdam; voorheen de hotelloods). [appellante sub 2] heeft een aanvullende memo van BRO "Amsterdam Hotel Heineken Hoek, Reactie BRO op zienswijze VVAB" van 26 november 2018 overgelegd, waarin onder het kopje "Bijdrage hotel aan diversiteit aanbod (reactie op tegenadvies LA Group)" op de diversiteit van het bestaande hotelaanbod wordt ingegaan. De vereniging heeft vervolgens op het aanvullend advies van Van Schie en de aanvullende memo van BRO gereageerd door een reactie van LA Group "Reactie op memo 'Hotelontwikkeling Tribute Hotel Leidseplein Amsterdam'" van 27 november 2018 te overleggen.

Al deze stukken heeft de Afdeling bekeken en bij haar oordeel, zoals hierna volgt, betrokken.

11.4. Volgens het Hotelbeleid dient een hotelinitiatief de diversiteit van het bestaande hotelaanbod te verbeteren, waarbij het gaat om het bedrijfsconcept, het aantal sterren van de Nederlandse Hotel Classificatie (NHC) en/of de doelgroep. Daarbij geldt als uitgangspunt, zoals volgt uit deel I van het Hotelbeleid, dat voorkomen moet worden dat er hotels bijkomen die gericht zijn op een doelgroep die voor drank- en drugsgebruik naar Amsterdam komt en die veel overlast veroorzaakt.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de vereniging in beroep gemotiveerd aangegeven waarom het hotelinitiatief volgens haar geen bijdrage levert aan de diversiteit van het bestaande hotelaanbod, zodat de rechtbank de vereniging ten onrechte heeft verweten geen tegenadvies te hebben overgelegd. De rechtbank heeft evenwel terecht overwogen dat het college zich, onder verwijzing naar het advies van de hotelloods van 10 mei 2016, in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het hotelinitiatief een positieve bijdrage levert aan de diversiteit van het hotelaanbod op- en rondom het Leidseplein. Deze conclusie wordt in de door het college en [appellante sub 2] overgelegde aanvullende stukken van de hotelloods en BRO ondersteund. De Afdeling ziet geen aanleiding te twijfelen aan de in die stukken opgenomen uitgangspunten en conclusies.

Uit deze stukken blijkt dat in de directe omgeving van het bouwplan enkele grootschalige 4 en 5 sterrenhotels en ook enkele budgethotels zijn gelegen. De Heineken Hoek is weliswaar ook een 4 sterrenhotel maar is kleinschaliger en richt zich vanwege het bedrijfsconcept, zoals omschreven in onder meer de stukken van de hotelloods en BRO, tot een andere doelgroep dan de grootschalige hotels en budgethotels in de directe omgeving. Onder deze omstandigheden heeft het college zich op het standpunt kunnen stellen dat dit initiatief derhalve geen overlastveroorzakers aantrekt als bedoeld in deel I van het Hotelbeleid, wat de diversiteit van het hotelaanbod ten goede komt. Dat een deel van de doelgroep van het hotelinitiatief dezelfde leeftijd heeft als de doelgroep die gebruik maakt van de budgethotels en dat meerdere hotels op- en rondom het Leidseplein dezelfde classificatie hebben, heeft anders dan de vereniging stelt niet tot gevolg dat het hotelinitiatief geen positieve bijdrage levert aan de diversiteit van het bestaande hotelaanbod. Uit het Hotelbeleid volgt naar het oordeel van de Afdeling immers niet dat er niet meerdere hotels met hetzelfde concept, hetzelfde aantal sterren en dezelfde doelgroep in het gebied aanwezig mogen zijn. Het gaat er, zoals reeds is overwogen, om dat voorkomen wordt dat er hotels bijkomen voor een doelgroep die veel overlast veroorzaakt. De door LA Group gemaakte opmerkingen in haar adviezen gaan dan ook verder dan volgens het Hotelbeleid nodig is om tot een verbetering van de diversiteit van het bestaande hotelaanbod te komen.

11.5. Het betoog over het hotelbeleid faalt.

Conclusie hoger beroep en incidenteel hoger beroep

12. Het hoger beroep van de vereniging is ongegrond. Weliswaar slaagt hetgeen door [appellante sub 2] is aangevoerd in haar incidenteel hoger beroep, maar omdat de beslissing van de rechtbank juist is, dient het incidenteel hoger beroep van [appellante sub 2] eveneens ongegrond te worden verklaard. De aangevallen uitspraak dient, met verbetering van de gronden, te worden bevestigd.

Nieuw besluit

13. Het college heeft naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank op 31 oktober 2018 opnieuw omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van het nieuwe gebouw 'Heineken Hoek' op het perceel. Dit besluit is mede onderwerp van het geding.

14. De vereniging betoogt dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad van de gemeente Amsterdam is vereist. Zij herhaalt primair de door haar in hoger beroep aangevoerde gronden. Subsidiair betoogt zij dat een verklaring van geen bedenkingen is vereist, omdat het bouwplan in strijd is met de structuurvisie op het onderdeel hoogbouw.

14.1. De Afdeling heeft hiervoor onder 8.1 reeds overwogen dat de lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist niet buiten beschouwing behoeft te worden gelaten. Voorts heeft de Afdeling in die overweging reeds overwogen dat op het punt van toerisme geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit betekent dat hetgeen de vereniging op dit punt naar voren heeft gebracht over parkeren geen behandeling behoeft.

14.2. De Afdeling ziet in hetgeen de vereniging heeft aangevoerd over hoogbouw evenmin aanknopingspunten voor het oordeel dat voor dit aspect een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het opstellen van een Hoogbouw Effect Rapportage (hierna: HER) is onderdeel van het in de Structuurvisie opgenomen kernpunt hoogbouw. In het besluit van 8 september 2010 is geen uitzondering opgenomen voor het kernpunt hoogbouw in die zin dat wel een verklaring van geen bedenkingen nodig is als een HER noodzakelijk is.

Het bouwplan maakt onderdeel uit van de grachtengordel van Amsterdam. Dit gebied is een UNESCO-gebied. Binnen een dergelijk gebied is volgens de Structuurvisie middelhoogbouw van 22,5 tot 30 m toegestaan, maar als een bouwplan hoger is dan 22,5 m dient een HER te worden opgesteld. Uitgangspunt bij hoogbouw in een UNESCO-gebied is dat daar waar het historisch gelaagd stadsbeeld tot een eenheid is vergroeid, dit niet door nieuwe bebouwing met afwijkende maat en schaal mag worden aangetast. Volgens de Structuurvisie zijn ter plaatse van onder meer het Leidseplein afwijkende maten te overwegen, omdat daar de gemiddelde bouwhoogte al rond de 30 m ligt of transformatie naar stedelijk knooppunt is ingezet.

Omdat het bouwplan een hoogte kent van 23,1 m is een HER opgesteld. In het advies van 9 februari 2018 van de afdeling Monumenten en Archeologie en afdeling Ruimte en Duurzaamheid is naar aanleiding van de HER geconcludeerd dat het bouwplan past in de in de Structuurvisie opgenomen beleidsdoelstellingen. Aan deze conclusie ligt ten grondslag dat in de Structuurvisie reeds is opgenomen dat ter plaatse van het Leidseplein afwijkende maten zijn te overwegen omdat de gemiddelde bouwhoogte daar al rond de 30 m ligt, het bouwplan 23,1 m hoog is, die hoogte visueel aansluit bij de naastgelegen panden en tot slot met die hoogte de maat- en schaalverhoudingen aan het Leidseplein niet wordt verstoord. Nu het bouwplan blijkens de HER feitelijk is beperkt tot de schaalgrootte van de omgeving, heeft het college zich op het standpunt kunnen stellen dat het bouwplan niet in strijd is met het in de Structuurvisie opgenomen kernpunt hoogbouw. Dit betekent dat voor dit kernpunt geen verklaring van geen bedenkingen van de raad van de gemeente Amsterdam nodig is.

Het betoog faalt.

15. De vereniging betoogt dat het college het bouwplan ten onrechte heeft getoetst aan het Hotelbeleid. Volgens de vereniging was ten tijde van het besluit van 31 oktober 2018 het "Overnachtingsbeleid 2017 en verder" (hierna: het Overnachtingsbeleid) vastgesteld. Uit dat beleid volgt dat nieuwe hotelontwikkelingen in het stadsdeel Centrum onmogelijk zijn. Indien het hotelinitiatief valt onder het overgangsrecht van het Overnachtingsbeleid, dan betekent dat volgens de vereniging dat de vestiging van het hotel dient te worden getoetst aan de

hotelnota in plaats van aan het Hotelbeleid. Het hotelinitiatief is eveneens in strijd met de hotelnota, aldus de vereniging. Voor zover het Hotelbeleid wel van toepassing is, dan had het college van dat beleid moeten afwijken op grond van artikel 4:84 van de Awb van het Hotelbeleid vanwege het zwaarwegende belang van de in het Overnachtingsbeleid opgenomen hotelstop.

Mocht het Hotelbeleid van toepassing zijn, dan betoogt de vereniging dat het college onvoldoende heeft gemotiveerd dat het hotelinitiatief niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat. Onder verwijzing naar onder meer het in haar opdracht door Ruimte voor Communicatie opgestelde rapport van 15 november 2018 stelt zij zich op het standpunt dat de leefbaarheid van de omgeving van het Leidseplein onder druk staat en dat een hotel meer toeristen betekent met de daarmee gepaard gaande overlast in de vorm van geluid, afval en rondrijdende taxi's. Het rapport "Amsterdam, Effecten hotel Heineken Hoek op woon- en leefklimaat (leefbaarheidstoets)" van Bro van 3 april 2018 gaat niet uit van de juiste cijfers en informatie over overlast en drukte in het centrum van Amsterdam, specifiek de omgeving van het Leidseplein.

Verder voldoet het hotelinitiatief volgens haar niet aan de in het Hotelbeleid opgenomen eis dat het initiatief de parcellering en architectonische kwaliteit van de bebouwing van het perceel niet mag aantasten. De vereniging stelt dat het nieuwbouwplan niet past binnen de parcellering van de te slopen panden, omdat die panden, ondanks dat er doorbraken zijn gemaakt tussen die panden, een herkenbare gevelstructuur en structuur achter die gevel hebben. Dat er doorbraken zijn gemaakt tussen de verschillende als zodanig herkenbare panden, die tezamen de oude Heineken Hoek vormen, maakt niet dat er één gebouw terug kan worden geplaatst, aldus de vereniging.

Evenmin voldoet het hotelinitiatief volgens de vereniging aan de voorwaarde uit het Hotelbeleid dat sprake dient te zijn van een kwalitatief hoogwaardig hotel en dat het hotelinitiatief de diversiteit van het hotelaanbod verbetert.

15.1. Ten tijde van het nemen van het besluit van 31 oktober 2018 gold het Overnachtingsbeleid, zoals uitgewerkt in de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, deel I en II. Deel I van het Overnachtingsbeleid is op 1 januari 2017 in werking getreden ter vervanging van het Amsterdamse deel van de Regionale Hotelstrategie 2016-2022. Deel II is op 1 april 2017 in werking getreden. De overgangsregeling voor het Overnachtingsbeleid is opgenomen in paragraaf 4.1 van deel II van de Notitie. De overgangsregeling luidt:

"Het Overnachtingsbeleid is van toepassing op lopende initiatieven, met uitzondering van hotel Spa Zuiver, hotel 't Mandje, Stadswerf Oostenburg, Geldersekaade 30-34 en Heinekenhoek, tenzij:

- al een omgevingsvergunning voor dat initiatief is verleend en in een procedure in stand is gebleven;
- of dat gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat het oude beleid zou worden toegepast dan wel dat medewerking zou blijven worden verleend, hierbij geldt wel de eis dat gedane toezeggingen moeten blijken uit schriftelijke bescheiden;
- sprake is van een exceptioneel geval op grond waarvan toepassing van het nieuwe beleid leidt tot onbillijkheden van overwegende aard die nopen tot geheel of gedeeltelijke afwijking van het nieuwe beleid."

Uit de overgangsregeling volgt dat het Overnachtingsbeleid niet van toepassing is op de Heineken Hoek, als één van de in dat beleid genoemde vijf uitzonderingen. Het college heeft

het hotelinitiatief Heineken Hoek, omdat dit een lopend initiatief is, vervolgens terecht getoetst aan het Hotelbeleid. Zoals de Afdeling hiervoor onder 11.2 heeft overwogen, worden lopende hotelinitiatieven, waaronder ook de Heineken Hoek valt, uitgezonderd van het aanvullende, aangescherpte hotelbeleid dat in de hotelnota is geformuleerd. Dit betekent dat het Hotelbeleid en de daarin opgenomen algemene en aanvullende regels op het hotelinitiatief Heineken Hoek van toepassing is. Er bestaat verder geen aanleiding voor het oordeel dat het college met toepassing van artikel 4:84 van de Awb van het Hotelbeleid had moeten afwijken. Niet is gebleken dat het Hotelbeleid niet is te verenigen met de in het Overnachtingsbeleid neergelegde hotelstop. In het Overnachtingsbeleid is immers een uitzondering gemaakt voor het lopende initiatief Heineken Hoek, zodat dit initiatief niet onder de in het Overnachtingsbeleid opgenomen hotelstop valt. Verder zijn in het Hotelbeleid aan hotelontwikkeling voorwaarden verbonden waarmee rekening dient te worden gehouden bij het als dan niet toestaan van een hotelinitiatief. Deze voorwaarden hebben, net als in het Overnachtingsbeleid, betrekking op de kwalitatieve hoogwaardigheid van een initiatief alsmede de bijdrage die het hotel levert aan de kwaliteit van en de impact op de omgeving van het initiatief.

15.2. De beroepsgrond van de vereniging over de diversiteit van het hotelaanbod faalt. De Afdeling verwijst voor haar motivering naar hetgeen zij hiervoor onder 11.4 daarover heeft overwogen. Bij dat oordeel heeft de Afdeling de door partijen, mede naar aanleiding van het besluit van 31 oktober 2018 ingebrachte nadere stukken, reeds betrokken.

15.3. Het betoog dat het hotelinitiatief Heineken Hoek niet een kwalitatief hoogwaardig initiatief zou zijn, slaagt evenmin. Partijen hebben in de in overweging 11.3 genoemde adviezen en rapporten, die mede naar aanleiding van het besluit van 31 oktober 2018 zijn opgesteld, ook hun visie gegeven over de vraag of de Heineken Hoek een kwalitatief hoogwaardig initiatief is. In het Hotelbeleid wordt niet uiteengezet wanneer een initiatief van hoogwaardige kwaliteit is. Of een initiatief een kwalitatief hoogwaardig hotelconcept is, wordt volgens het Hotelbeleid bekeken aan de hand van het businessplan, de bouwtekeningen en de betrokken partijen. Ook betekent het, zo volgt uit de in paragraaf 2.2 van het Hotelbeleid opgenomen regels voor onder meer het Leidseplein en omgeving, in ieder geval een opwaardering van de bestaande kwalitatief slechte hotels. Dat het hotelinitiatief Heineken Hoek een opwaardering is ten opzichte van de bestaande kwalitatief slechte hotels, wordt door de vereniging niet betwist. Verder heeft de omstandigheid dat de vereniging een andere visie op het hotelinitiatief Heineken Hoek heeft, niet tot gevolg dat het college de omgevingsvergunning reeds daarom had moeten weigeren. Uiteenlopende waarderingen zijn gelet op formulering van deze voorwaarde in het Hotelbeleid mogelijk. De Afdeling is van oordeel dat de hotelloods in zijn advies van 10 mei 2016 en zijn nadere reactie van 23 november 2018 deugdelijk gemotiveerd uiteen heeft gezet dat de Heineken Hoek, gelet op het ingediende bouwplan, het hotelconcept en de betrokken partijen, kwalificeert als een hoogwaardig initiatief. Daarbij is van belang dat in het Hotelbeleid op dit punt, anders dan de vereniging in navolging van de door haar overgelegde stukken van LA Group lijkt te veronderstellen, niet de eis wordt gesteld dat het moet gaan om een uniek concept. De door LA Group gemaakte opmerkingen in haar adviezen gaan dan ook verder dan volgens het Hotelbeleid nodig is om tot een kwalitatief hoogwaardig concept te komen.

15.4. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat stelt de Afdeling voorop dat zij de verschillende, door partijen overgelegde rapporten en notities over de leefbaarheid bij haar oordeel heeft betrokken. Het betreft het bij het besluit van 31 oktober 2018 behorende rapport "Amsterdam, Effecten hotel Heineken Hoek op woon- en leefklimaat (leefbaarheidstoets)" van 3 april 2018, opgesteld door Bro, het door [appellante sub 2]

overgelegde rapport van BRO van 26 november 2018 alsmede de door de vereniging overgelegde rapporten van Ruimte voor Communicatie van 15 november 2018 en 27 november 2018 en de rapporten van de Ombudsman van 16 november 2016 en 7 maart 2018.

15.4.1. Het college heeft bij de beantwoording van de vraag of voor het nieuwe hotelinitiatief Heineken Hoek omgevingsvergunning kan worden verleend, terecht de in deel II van het Hotelbeleid opgenomen criteria over het woon- en leefklimaat betrokken. De kern daarvan is dat het effect dat het hotelinitiatief op de leefbaarheid van de beoogde locatie heeft (oftewel de druk die de nieuwe hotelfunctie op het woon- en leefklimaat van de directe omgeving legt), dient te worden onderzocht, waarbij alle aspecten die (onevenredige) overlast kunnen veroorzaken worden betrokken.

De Afdeling ziet geen aanleiding te twijfelen aan de uitgangspunten en de conclusies van het aan het besluit van 31 oktober 2018 ten grondslag gelegde rapport van BRO over de leefbaarheid ter plaatse van het perceel. Anders dan de vereniging betoogt, is de Afdeling van oordeel dat niet van een te beperkt onderzoeksgebied is uitgegaan. Uit het Hotelbeleid volgt dat het leefbaarheidsonderzoek zich dient te richten op de directe omgeving van het hotelinitiatief. Verder dienen alleen de effecten van het onderhavige hotelinitiatief op de leefbaarheid te worden onderzocht. De vereniging stelt terecht dat de in dat rapport van BRO gehanteerde cijfers van de bezoekersaantallen gedateerd zijn. Uit het rapport van BRO volgt evenwel dat, vanwege het ontbreken van recentere cijfers van de bezoekersstromen, rekening is gehouden met de omstandigheid dat de bezoekersstromen in de afgelopen jaren aanzienlijk zijn toegenomen, waarschijnlijk zelfs verdubbeld. Uit de door de vereniging overgelegde rapporten volgt evenmin wat het huidige aantal bezoekers van het Leidseplein is. Uit die rapporten volgt wel dat de leefbaarheid in de omgeving van de beoogde locatie op het Leidseplein onder druk staat door toegenomen bezoekersaantallen en de daarbij behorende overlast. Dit wordt door het college, zoals volgt uit het rapport van BRO, ook niet betwist. Van die toegenomen druk is ook uitgegaan bij het opstellen van het rapport. Voorts is in het rapport van BRO, zoals hiervoor onder 15.2 in samenhang met 11.4 en 15.3 is overwogen, terecht uitgegaan van de omstandigheid dat de Heineken Hoek een kwalitatief hoogwaardig initiatief is waar een bepaalde doelgroep bij hoort.

De Afdeling stelt voorop dat het college niet, zoals de vereniging stelt, als uitgangspunt heeft genomen dat ieder hotelinitiatief in de omgeving van het perceel is toegestaan omdat de druk op de omgeving toch al hoog is. Dat de druk op de leefbaarheid in de omgeving van de Heineken Hoek de afgelopen jaren is toegenomen, betekent evenwel niet dat elk nieuw hotelinitiatief een versterkend effect heeft op de reeds bestaande druk en die druk onevenredig belast. Het college heeft zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het effect van de toename van het aantal bezoekers door het initiatief Heineken Hoek op de leefbaarheid van de omgeving in verhouding tot het bestaande gebruik van de buitenruimte gering is. Het college heeft daarbij van belang kunnen achten dat het hotel met 36 kamers niet grootschalig is, het hotel een kwalitatief hoogwaardig initiatief is dat bijdraagt aan de diversiteit van het hotelaanbod in de omgeving van het perceel, en dit hotel in de plaats komt van de oude Heineken Hoek met horecafunctie. Deze omstandigheden brengen eveneens met zich dat het college zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat overlast in de vorm van stemgeluid, geluid door rolkoffers en zwerfafval als gevolg van dit hotelinitiatief beperkt is. In het aan het besluit ten grondslag gelegde rapport van BRO van 3 april 2018 en het aanvullende rapport van BRO van 26 november 2018 is het college bovendien op deze punten deugdelijk gemotiveerd ingegaan.

Verder is van belang dat het perceel door het college, ook al zijn er ook woningen in de

omgeving, terecht is getypeerd als hoofdzakelijk een horecaconcentratiegebied en uitgaansgebied. Bij de beoordeling van het hotelinitiatief voor de leefbaarheid van de beoogde locatie kan niet voorbij worden gegaan aan dat wat het bestemmingsplan, gelet op de toegestane functies, ter plaatse maximaal mogelijk maakt. De mate waarin deze functies beslag leggen op de openbare ruimte, is reeds aanvaardbaar geacht. Dit is met name van belang voor de verkeersaantrekkende werking van de Heineken Hoek. De vereniging heeft, gelet op de aan het besluit ten grondslag gelegde ruimtelijke onderbouwing over verkeer en parkeren en het daarbij behorende verkeersonderzoek, niet aannemelijk gemaakt dat een toename van het verkeer is te verwachten als gevolg van het hotel in vergelijking met het verkeer dat de reeds toegestane functies ter plaatse mogelijk maken. Gelet op de ligging van het hotel in een autovrij gebied, ziet de Afdeling geen aanleiding te twifelen aan het door het college in de ruimtelijke onderbouwing ingenomen standpunt dat het merendeel van de hotelgasten lopend, per fiets, taxi of openbaar vervoer naar de locatie komt. In de bestaande situatie werd op dezelfde wijze gebruik gemaakt van die voorzieningen. Dit betekent voorts dat geen verandering is te verwachten in het gebruik van de bestaande parkeervoorzieningen in de buurt.

Tot slot ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat het bouwplan in strijd is met de Nota Parkeernormen auto 2017 (hierna: de Nota). Het bouwplan ligt binnen een A-locatie, zijnde een locatie die goed met het openbaar vervoer bereikt kan worden. Voor A-locaties gelden volgens de Nota alleen maximum parkeernormen en geen minimum parkeernormen. Er bestaat in dat geval geen verplichting voor het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein, hetgeen volgens de Nota ook onmogelijk is gelet op de ligging van het bouwplan in een autovrijgebied. Dat ter compensatie parkeerplaatsen elders moeten worden gerealiseerd, blijkt niet uit de Nota parkeernormen.

15.5. Ten aanzien van de in het Hotelbeleid opgenomen voorwaarde over parcellering overweegt de Afdeling als volgt. Het college heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat het bouwplan, omdat het in dit geval gaat om sloop-nieuwbouw, slechts dient te worden getoetst aan het criterium dat de bebouwing dient te passen binnen de parcellering van de te slopen panden. Het college heeft zich op het standpunt kunnen stellen dat parcellering ziet op de footprint, ofwel de omtrek, van het gebouw en niet op het gevelbeeld of structuur achter die gevel. Het te slopen gebouw Heineken Hoek is een gebouw dat in het verleden is samengevoegd, zodat het te slopen gebouw dient te worden aangemerkt als één pand. Het college heeft bij zijn reactie van 23 november 2018 op de gronden van de vereniging tegen het besluit van 31 oktober 2018 een tekening gevoegd, waarin de nieuwe situatie is geprojecteerd op de bestaande situatie. Gezien die tekening, past de omtrek van het nieuwe gebouw Heineken Hoek binnen de bestaande omtrek van het te slopen gebouw Heineken Hoek. Het bouwplan tast de parcellering van het perceel niet aan, zodat het bouwplan ook op dit punt niet in strijd is met het Hotelbeleid.

15.6. De betogen van de vereniging over het Hotelbeleid falen.

Conclusie beroep tegen het besluit van 31 oktober 2018

16. Het beroep van de vereniging tegen het besluit van 31 oktober 2018 is ongegrond.

Overige slotoverwegingen

17. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak;

II. verklaart het beroep van de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad tegen het besluit van 31 oktober 2018 ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. F.D. van Heijningen en mr. J.Th. Drop, leden, in tegenwoordigheid van mr. D.A.B. Montagne, griffier.

w.g. Hagen w.g. Montagne
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 27 februari 2019

374.

BIJLAGE

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. het bouwen van een bouwwerk,

[...]

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan,

[...]

g. het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald,

h. het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

[...]

c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12.

d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan: [...]

3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Artikel 2.16

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g of h, kan de omgevingsvergunning worden geweigerd indien naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Artikel 2.27

1. In bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen wordt een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Bij een maatregel als bedoeld in de eerste volzin worden slechts categorieën gevallen aangewezen waarin voor het verrichten van de betrokken activiteit een afzonderlijke toestemming van het aangewezen bestuursorgaan wenselijk is gezien de bijzondere deskundigheid die dat orgaan ten aanzien van die activiteit bezit of de verantwoordelijkheid die dat orgaan draagt voor het beleid dat betrekking heeft op de betrokken categorie activiteiten. Bij die maatregel kan worden bepaald dat het aangewezen bestuursorgaan categorieën gevallen kan aanwijzen waarin de verklaring niet is vereist.

Artikel 3.4

1. Indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g of h, kan het bevoegd gezag, in afwijking van artikel 3.9, eerste lid, onderscheidenlijk artikel 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht de beslissing aanhouden, indien voor een bouwwerk dat zal worden gebouwd in plaats van het te slopen bouwwerk, een omgevingsvergunning is aangevraagd, maar op die aanvraag nog niet is beslist.

2. In een geval als bedoeld in het eerste lid duurt de aanhouding totdat onherroepelijk op de aanvraag om de omgevingsvergunning is beslist.

Besluit omgevingsrecht

Artikel 6.5

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

2. [...]

3. De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Het bestemmingsplan "Zuidelijke Binnenstad"

Artikel 21 - Horeca 1

Artikel 21.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden zijn bestemd, voor zover van belang, voor wonen, voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, horeca 2 (zoals discotheken en sociëteiten) en horeca 3 (zoals cafés en eetcafés) en 4 (zoals restaurants, lunchrooms, koffiehuisen en ijssalons).

Artikel 21.2.5 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1, 2 en 3

a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.

b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' bedraagt ten hoogste de ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

Artikel 21.2.8 Dakbeëindiging

a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.

[...]

Artikel 21.4 Bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Het dagelijks bestuur is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels:

Artikel 21.4.7 Maximale goot- en bouwhoogte orde 3

het bepaalde in artikel 21.2.5 onder a en b in geval van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' tot ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte.

Artikel 21.7 Wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Indien toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een bestemmingswijziging inhoudt, blijven aanduidingen op het betreffende bestemmingsvlak aanwezig en worden de daarbij behorende regels van kracht bij de nieuwe bestemming.

Artikel 21.7.2 Horeca 5 (hotel)

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Horeca-1' te wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

Artikel 36 Dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie

Artikel 36.3 Omgevingsvergunning voor sloop in beschermd stadsgezicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

Het dagelijks bestuur neemt bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning het volgende in acht:

[...]

b. Bouwwerken die met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' op de verbeelding zijn aangegeven zijn bouwwerken van vóór 1970, die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. In geval van een aanvraag tot sloop van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens het dagelijks bestuur een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Uitgangspunt is behoud. De vergunning tot sloop wordt slechts verleend indien uit de toets en de verkenning naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.

Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015

Deel I Beleidskader

Paragraaf 4.3 Uitzonderingen op het spreidingsbeleid

"[...] Alle initiatieven die onder de uitzonderingsregels vallen dienen aan de algemene beleidsregels uit hoofdstuk 2 van de Beleidsregels (deel II) te voldoen. [...]"

Rembrandtplein & Thorbeckeplein en Leidseplein & omgeving

Het Rembrandtplein, Thorbeckeplein en Leidseplein en omgeving zijn aangemerkt als uitgaanspleinen. In deze gebieden is geen sprake van een menging van de functies wonen, werken en recreëren. Het primaat ligt in deze gebieden op recreëren (horeca en cultuur). In mindere mate zijn er andere werkfuncties aanwezig en slechts heel beperkt wordt er nog gewoond. Vanwege de grootstedelijke en regionale functie van deze gebieden als uitgaanscentra wordt het niet als een probleem gezien dat het primaat op recreëren ligt, mits het aanbod divers en van goede kwaliteit is, de subjectieve en objectieve veiligheid niet in het geding is en er geen monofunctionaliteit door hotelontwikkeling ontstaat. Nieuwe hotelontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan de diversiteit van het hotelaanbod in deze gebieden. Het dagelijks bestuur wil voorkomen dat er hotels bijkomen die gericht zijn op

een doelgroep die voor drank en drugsgebruik naar Amsterdam komt en die veel overlast veroorzaakt.

Het dagelijks bestuur zal in beginsel niet meewerken aan hotelontwikkeling in deze gebieden (geel gemarkeerd op de kaart in bijlage 1). Alleen voor hotelinitiatieven die naast de algemene beleidsregels ook voldoen aan de aanvullende voorwaarden die zijn beschreven in paragraaf 2.2 van de beleidsregels, kan het dagelijks bestuur gebruik maken van zijn bevoegdheid om bij omgevingsvergunning van een bestemmingsplan af te wijken.

Deel II Beleidsregels

Paragraaf 2.1 Algemene beleidsregels

"Alle hotelinitiatieven worden getoetst aan het beleidskader (deel I van het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015). Daarnaast dienen alle hotelinitiatieven te voldoen aan onderstaande beleidsregels (tenzij anders is vermeld).

1) Functiemenging: het hotelinitiatief mag de externe functiemenging in de omgeving niet verslechteren en dient, bij panden groter dan 1000 m², de interne functiemenging te bevorderen.

[...]

2) 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 stadstraat (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.

3) Kwaliteitsimpuls: het hotelinitiatief dient een aantoonbare kwaliteitsimpuls op te leveren voor de omgeving.

[...]

4) Verkeersaantrekkende werking, verkeersveiligheid en gebruik van de openbare ruimte: het hotelinitiatief mag geen overmatig verkeersaantrekkende werking hebben, de verkeersveiligheid niet verslechteren en geen ontoelaatbare druk op de openbare ruimte leggen.

Bij de toetsing op dit criterium wordt gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die het initiatief genereert, zoals het vervoer van hotelgasten (per taxi, auto, touringcar, boot of juist per openbaar vervoer) en bevoorrading. Ook wordt gekeken of dit verkeer op een veilige wijze wordt afgewikkeld in relatie tot het overige verkeer. Het gebruik van de openbare ruimte wordt hierbij in de afweging betrokken.

Alle initiatieven dienen een passage te bevatten waarin wordt ingegaan op de invloed die het initiatief heeft op de verkeersveiligheid van de beoogde locatie en op het gebruik van de openbare ruimte.

De initiatiefnemer dient aan te geven welk beslag het hotel zal leggen op de openbare ruimte met betrekking tot bijvoorbeeld taxistandplaatsen, parkeerplaatsen voor personeel en gasten van zowel auto als fiets, touringcars, bevoorrading en afvoer van goederen/vuilnis/linnen etc. De initiatiefnemer dient hierbij de relatie aan te geven met de overige gebruikers van de openbare ruimte op de beoogde locatie. 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.

Initiatiefnemers dienen de parkeerbehoefte voor zowel auto als fiets in pandig op te lossen, tenzij zij kunnen aantonen dat dit in pandig niet is op te lossen.

Voor de verkeersaantrekkende werking geldt het volgende criterium:

[...]

- van 30 - 50 kamers: de initiatiefnemer dient in zijn plan aan te geven welke soorten verkeer (bijvoorbeeld auto, fiets/scooter of taxi) en hoeveel verkeer hij/zij verwacht te genereren met het initiatief, hoe groot de parkeerbehoefte is van alle aangegeven soorten verkeer en hoe die wordt opgevangen. Het aspect verkeersaantrekkende werking wordt meegenomen in de afweging.

[...]

Indien door additionele functies in het hotel meer verkeersaantrekkende werking wordt verwacht dan het aantal kamers doet vermoeden, wordt ook een verkeerskundig onderzoek verlangd.

5) Parcellering & architectonische kwaliteit: het hotelinitiatief mag de parcellering en architectonische kwaliteit van de bebouwing en het perceel niet aantasten.

Vrijwel de gehele binnenstad van Amsterdam is in 1999 door het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat er sinds 1999 regels gelden om de karakteristieke waarden van de historische binnenstad te beschermen. Deze regels zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen en hebben betrekking op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht betekent niet dat er geen (bouw)ontwikkelingen meer mogelijk zijn in de binnenstad. Wel zijn alle in pandige (bij monumenten) en uit pandige bouwwerkzaamheden vergunningsplichtig en worden alle bouwplannen zorgvuldig getoetst.

De 17e eeuwse grachtengordel van Amsterdam is op 31 juli 2010 op de werelderfgoedlijst van UNESCO geplaatst. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van het bewustzijn, het begrip en de waardering van de wereldgemeenschap voor dit 400 jaar oude waardevolle culturele, architectonische en stedenbouwkundige erfgoed. Het is tevens een erkenning dat Amsterdam (gemeente, stadsdeel, bewoners, ondernemers en eigenaren) de grachtengordel op een goede manier in stand houdt en beschermt. De 17e eeuwse grachtengordel is als zogenoemde kernzone op de werelderfgoedlijst geplaatst. Daaromheen is een zogenoemde bufferzone aangewezen als extra beschermingsgebied om de kernzone. De grenzen van de kernzone en bufferzone samen komen overeen met de grenzen van het beschermde stadsgezicht.

Het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een hotel mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsbeeld in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en/of aan de stedenbouwkundige structuur in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Dit betekent dat hotelinitiatieven moeten voldoen aan de volgende eisen:

- in geval van sloop-nieuwbouw dient de bebouwing te passen binnen de parcellering van de te slopen panden;

- 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;

- 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 inpandig 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."

Paragraaf 2.2 Regels uitzonderingen op het spreidingsbeleid

"Alle initiatieven die onder de uitzonderingen van het spreidingsbeleid vallen, dienen aan de algemene regels van paragraaf 2.1 te voldoen (tenzij anders is vermeld). Daarnaast dienen de uitzonderingen aan onderstaande regels te voldoen.

Rembrandtplein & Thorbeckeplein en Leidseplein & omgeving

Het dagelijks bestuur zal in beginsel niet meewerken aan hotelontwikkeling op het Rembrandtplein & Thorbeckeplein en Leidseplein & omgeving (geel gemarkeerd op de kaart in bijlage 1 van het beleidskader). Alleen voor hotelinitiatieven in deze gebieden die naast de algemene beleidsregels ook voldoen aan de hieronder genoemde aanvullende voorwaarden, kan het dagelijks bestuur gebruik maken van zijn bevoegdheid om bij omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken.

- het initiatief is kwalitatief hoogwaardig en/of betekent een opwaardering van bestaande kwalitatief slechte hotels;

- het initiatief levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van de pleinen;
- de veiligheid op de uitgaanspleinen wordt niet verslechterd;
- er ontstaat geen overmaat aan hotelontwikkeling in één bouwblok of in één straat waardoor de leefbaarheid op die locatie dreigt te worden aangetast of er monofunctionaliteit ontstaat.
- het initiatief verbetert de diversiteit van het bestaande hotelaanbod in deze gebieden. Hierbij gaat het om het bedrijfsconcept, het aantal sterren van de Nederlandse Hotel Classificatie (NHC) en/of de doelgroep. De hotelloods van de gemeente Amsterdam zal hierbij om advies worden gevraagd."

Aanvulling:

Grenzen aan het Hotelbeleid

Aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015

Paragraaf 1. Inleiding en aanleiding

[...]

"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 nieuwe 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."

Paragraaf 5 Gebied Zuid

[...]

"Het gebied Zuid kent een grote dichtheid aan hotels.

Er lopen momenteel nog zes hotelinitiatieven waaraan reeds medewerking wordt verleend of waaraan medewerking is toegezegd, waaronder een initiatief voor een tophotel in het voormalige Paleis van Justitie aan de Prinsengracht. Deze initiatieven zullen worden afgerond, waarbij getoetst zal worden aan het vigerende hotelbeleid.

Deze zijn: Huidekopersstraat 26-28 (80 kamers), Oosteinde 15-17 (23), Thorbeckeplein 15-17/Herengracht 563 (16), Weteringsschans 84a (9) en Vijzelstraat 73 (12).

Daarnaast zijn gesprekken gaande met de eigenaren van Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 (Heineken Hoek) (36), Museum De Geelvinck (4) en Hotel Landje Paradiso (40). Hun initiatieven worden getoetst aan het vigerende hotelbeleid.

Aan nieuwe hotelinitiatieven in het gebied Zuid zal geen medewerking worden verleend.

Wanneer een van de huidige initiatieven wordt teruggetrokken zal geen medewerking worden verleend aan een eventueel nieuw initiatief op die locatie of op een locatie elders in het gebied."