

4e wijziging bestemmingsplan Jordaan 1999

***Ontwerp
Juni 2011***

**Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum**

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Het bestemmingsplan Jordaan 1999
- 1.2 Vierde wijziging bestemmingsplan Jordaan 1999

Hoofdstuk 2 Hotelbeleid

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Visie
- 2.3 Beleidsregels/ruimtelijke criteria
- 2.4 Algemene beleidsregels

Hoofdstuk 3 Juridisch kader

- 3.1 Grenzen van het wijzigingsplan
- 3.2 De wijzigingsbevoegdheid
- 3.3 Procedure wijzigingsbevoegdheid vanwege inwerkingtreding Wro

Hoofdstuk 4 Onderbouwing van het wijzigingsplan

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen

- A Onderzoek verkeersaantrekkende werking**
- B Quickscan Natuurtoets**
- C Onderzoek externe veiligheid**
- D Archeologische quickscan**

Regels

Artikel 1

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Jordaan 1999

Het bestemmingsplan Jordaan 1999 is op 3 november 1999 door de Gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld bij besluitnummer 584B. Het plan is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluitnummer 1999-29537 van 20 juli 2000. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de tegen het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten ingestelde beroepen ongegrond verklaard (nummer 200004243/1/R1), waarmee het bestemmingsplan op 21 november 2001 onherroepelijk is geworden.

Omdat door Gedeputeerde Staten goedkeuring was onthouden aan de regeling voor tuinen en erven, heeft de Gemeenteraad op 14 november 2001 bij besluitnummer 669 de eerste herziening van het plan vastgesteld. De eerste herziening voorziet in een regeling voor de tuinen en erven. Deze eerste herziening is op 25 juni 2002 bij besluitnummer 2001-45695 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland geheel goedgekeurd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij haar beslissing van 23 april 2003 (nummer 200204328/1) het goedkeuringsbesluit in stand gelaten en de beroepen gedeeltelijk niet-ontvankelijk en gedeeltelijk ongegrond verklaard. De herziening is dan ook vanaf de datum van de uitspraak van de afdeling onherroepelijk.

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen in zekere mate mogelijk, maar kent tegelijkertijd beperkingen onder meer om te voorkomen dat het beschermde stadsgezicht of het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Zo zijn nieuwe hotels niet zonder meer toegestaan. Bestaande hotels zijn positief bestemd, terwijl voor uitbreiding en de vestiging van nieuwe hotels een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Vanzelfsprekend wordt daarbij aan de in het plan opgenomen criteria getoetst.

1.2 Vierde wijziging bestemmingsplan Jordaan 1999

De aanleiding voor het opstellen van de vierde wijziging van het bestemmingsplan Jordaan 1999 is een particulier initiatief voor de locatie Elandsgracht 92. Het plan is de bestaande bebouwing af te breken en een nieuw gebouw op te richten en daarin een hotel met 45 tot 50 kamers te realiseren. Op 7 februari 2011 is een ontwerpplan ingediend.

Voorgeschiedenis

Het bouwplan is ontwikkeld in het kader van een uitruilafpraak tussen de ontwikkelaar en het stadsdeel, welke afspraak definitief schriftelijk is vastgelegd bij brief van 20 juni 2008 van het stadsdeel aan W3 Architecten. De afspraak houdt in dat het stadsdeel zich zal inspannen voor de totstandkoming van een nieuw hotel in de binnenstad nadat het stadsdeel het hotel aan de Warmoesstraat 15 van de eigenaar heeft gekocht en geleverd heeft gekregen. De aankoop heeft inmiddels plaatsgevonden. Als voorwaarde is onder meer meegegeven dat er op de nieuwe locatie minstens een driesterrenhotel moet worden gerealiseerd.

Er is dus sprake van verplaatsing van de hotelfunctie. In genoemde brief is aangegeven dat deze verplaatsing los staat van het nieuwe hotelbeleid (2008-2011), voor wat betreft het quotum dat voor dit gebied geldt. De gesprekken tussen de ontwikkelaar en het stadsdeel dateren van ver voor de inwerkingtreding van het hotelbeleid op 16 juni 2008, terwijl de verplaatsing in het licht van visie op het postcodegebied 1012 een gewenste ontwikkeling is (zie ook hoofdstuk 2).

Het initiatief betreft de locatie aan de Elandsgracht 92. De kavel loopt door tot aan de achterliggende Lijnbaansstraat en wordt aan de westzijde begrensd door een smalle openbare steeg. Volgens het plan komt aan de Elandsgracht een gebouw met 4 bouwlagen, een kapverdieping en een kelder. Aan de Lijnbaansstraat worden bovenop een souterrainverdieping twee bouwlagen gerealiseerd, waarvan de bovenste als een terugliggende verdieping is uitgevoerd. Het volume past binnen het bestemmingsplan Jordaan 1999. Aan de Elandsgracht krijgt het hotel zijn entree, de lobby en de ontbijtruimte.

Sloop/nieuwbouw orde 3 pand

Het pand ligt binnen het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het is gewaardeerd als orde 3. Voor de nieuwbouw moet het bestaande gebouw worden gesloopt. Bouwwerken met

waardering orde 3 zijn bouwwerken van vóór 1940, die wat schaal en detaillering betreft, passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Binnen de orde 3 panden is sprake van grote kwaliteitsverschillen.

Binnen het beschermd stadsgezicht geldt als algemeen uitgangspunt voor de bebouwing behoud en herstel. Daarom worden, ingeval van een plan/initiatief voor een ingrijpende wijziging of sloop van een orde 3 pand, een aantal onderzoeken gedaan om de waarde van het pand voor het beschermd stadsgezicht beter te kunnen bepalen.

Eerst moet een bouwhistorische verkenning worden gedaan en als daaruit blijkt dat het pand niet monumentwaardig is, wordt vervolgens een kwaliteitstoets uitgevoerd.

Bureau Monumenten & Archeologie heeft in februari 2006 geconcludeerd dat het bouwwerk weinig of geen historische waarde heeft, onvoldoende om als gemeentelijk monument te kunnen worden aangewezen.

Stadsdeel Centrum heeft vervolgens voor het pand Elandsgracht 92 een kwaliteitstoets uitgevoerd (op grond van de definitie voor orde 3, opgenomen in *De Schoonheid van Amsterdam digitaal, welstandsnota stadsdeel Centrum* vastgesteld door de deelraad in januari 2010). Op basis van een kwaliteitstoets wordt bepaald of sprake is van panden met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Het kwaliteitsniveau van deze genoemde waarden is bepalend of sprake kan zijn van sloop/nieuwbouw.

De conclusie van de kwaliteitstoets is dat stedenbouwkundige, architectuurhistorische en bouwhistorische waarden in onvoldoende mate aanwezig zijn. Wel is sprake van enige cultuurhistorische waarde. Deze waarde is echter te weinig doorslaggevend om behoud als uitgangspunt te nemen. De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft de kwaliteitstoets onderschreven (op 22 juni 2011).

Bij een aanvraag om sloop van dit orde 3 pand is behoud dus geen uitgangspunt meer.

Het wijzigingsplan bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting. De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het Hotelbeleid in het stadsdeel Centrum. Hoofdstuk 3 geeft het juridische kader weer. Hoofdstuk 4 gaat in op de inhoud van het wijzigingsplan zelf. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op milieuaspecten. De economische uitvoerbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Hotelbeleid

2.1 Inleiding

Het stadsdeel voert al geruime tijd specifiek beleid ten aanzien van uitbreiding en nieuwvestiging van hotels. Op 29 mei 2008 is door de deelraad van het stadsdeel Centrum het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 vastgesteld. Dit beleid is in werking getreden op 16 juni 2008. Voordien was het Hotelbeleid stadsdeel Amsterdam-Centrum 2004-2007 van kracht, dat een voortzetting van het beleid is dat vanaf 1999 van kracht was.

Het bestuur van de Gemeente Amsterdam wil onder andere met het programma Amsterdam Topstad impulsen geven aan de economische en toeristische aantrekkingskracht van Amsterdam. Hotels zijn daarvoor een basisvoorwaarde. Het stadsdeel ondersteunt dit programma en erkent de rol die de binnenstad hierin kan en moet spelen. Tegelijkertijd waakt het stadsdeel voor behoud van de kwaliteiten die de binnenstad zo bijzonder en waardevol maken. Eén van die kwaliteiten is de uitgebalanceerde menging van de ruimtelijk-economische hoofdfuncties wonen, werken en recreëren. Het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 geeft aan binnen welke kaders het stadsdeel de economische ambities van de gemeente Amsterdam ondersteunt. Naast een aantal inhoudelijke criteria geldt dat er maximaal 1000 hotelkamers mogen worden toegevoegd in de periode waarvoor het beleid is vastgesteld. Daarbij wordt tevens gewerkt met gebiedsquota.

2.2 Visie

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum ziet hotels als een functie die goed past bij de specifieke kwaliteiten die de historische Amsterdamse binnenstad te bieden heeft. Het unieke historische stadsbeeld, het vele water, de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, de levendigheid, de vele winkels en horeca en het grote cultureel-toeristische aanbod, maken het centrum van Amsterdam tot een gewilde locatie voor hotels. Daarmee is de binnenstad belangrijk voor

de toeristisch-economische ontwikkeling van de hele stad. Hotels verdienen dan ook een plek in de binnenstad, klein en groter, waar (afhankelijk van de specifieke pandkenmerken) unieke concepten uit voortkomen die kwaliteit toevoegen aan het bestaande kameraanbod, ook op de langere termijn. Hiermee wil het dagelijks bestuur meer toeristen in het hogere (culturele) segment aantrekken en zakelijk bezoek bevorderen.

Omdat de specifieke kwaliteiten van het centrum gebaat zijn bij een spreiding van functies, blijft functiemenging in de binnenstad het uitgangspunt van het hotelbeleid. Een evenwichtige spreiding van functies stimuleert daarnaast het woon- en leefklimaat. Vestiging van nieuwe hotels kan bijdragen aan functiemenging, maar ook ten koste gaan van functiemenging. Zo kan in een gebied de functiemenging worden bevorderd door de vestiging van een hotel. Maar in gebieden waar de concentratie hotels al zo groot is dat kan worden gesproken van een dominante functie, kan uitbreiding of vestiging van een hotel uit oogpunt van functiemenging ongewenst zijn. Spreiding van hotels over heel Amsterdam is ook nodig. De binnenstad kan nog maar beperkt ruimte bieden aan extra hotelkamers zonder dat dit ten koste gaat van optimale menging van functies en daarmee het woon- en leefklimaat.

2.3 Beleidsregels/ruimtelijke criteria

Sturing van hotelontwikkeling is gewenst. Deze sturing is erop gericht om de precare balans tussen de verschillende functies in de binnenstad te beschermen. Het is juist deze mix die de binnenstad zo uniek maakt.

Die sturing vindt plaats door het toepassen van bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Invulling van die bevoegdheden kan plaatsvinden door middel van beleidsregels. Het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 geeft die regels. De regels zijn gebaseerd op de in het voorgaande hotelbeleid gestelde en algemene ruimtelijke/planologische criteria. Toepassing van die regels leidt tot gebiedsdifferentiatie, juist omdat het uitgangspunt is om de hotels over de binnenstad te spreiden. Immers, niet elk gebied leent zich voor hotelontwikkeling, bijvoorbeeld vanuit oogpunt van functiemenging en de belasting van het woon- en leefklimaat. De regels bieden dan ook een duidelijk ruimtelijk kader.

In de volgende paragraaf worden de algemeen geldende beleidsregels aangegeven waaraan alle hotelinitiatieven in de binnenstad moeten voldoen.

2.4 Algemene beleidsregels

Alle in het stadsdeel voorgenomen ontwikkelingen en uitbreidingen van hotels worden getoetst aan elk van de volgende beleidsregels.

Bevordering van de functiemenging

De functiemenging in de omgeving wordt door het hotel bevorderd. Het gaat hierbij om interne en/of externe functiemenging. Monofunctionele gebieden zijn onaantrekkelijk. Ook voor toeristen. Vanuit dat oogpunt is hotelvestiging in gebieden waar hotels dominant aanwezig zijn niet gewenst. In gebieden in de binnenstad waar zich nog maar weinig hotels bevinden kan een toename van hotels bijdragen aan de functiemenging. Met interne functiemenging wordt bedoeld meerdere functies in een pand. Afhankelijk van de specifieke kenmerken van het pand (aard, omvang en uitstraling) en de locatie wordt beoordeeld op welke wijze de programmatische invulling van het pand kan bijdragen aan de functiemenging. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om een themahotel waarbinnen verschillende functies worden gemengd.

Kwaliteitsimpuls

Het hotelinitiatief leidt tot een kwaliteitsimpuls voor de locatie en/of omgeving, waaronder in elk geval het woon- en leefklimaat wordt begrepen. Het gaat hier altijd om maatwerk, afhankelijk van de kenmerken van het boogde pand en haar omgeving. Gedacht kan worden aan:

- verbeteren van de bouwkundige staat;
- herstellen en zichtbaar maken van oorspronkelijke elementen en structuur van het pand;
- verbeteren van de kwaliteitsimpuls van het pand richting de omgeving. Denk aan het verbeteren van het aanzien van de straat, het toevoegen van publiekstoegankelijke functies op de begane grond, het wegdrukken van ongewenste functies of het vergroten van de sociale veiligheid.

Geen overmatige verkeersaantrekkende werking

Door realisatie van het hotel mag geen verkeersaantrekkende werking ontstaan.

Parcellering en architectonische kwaliteit

De binnenstad van Amsterdam is aangewezen als beschermd stadsgezicht. In het kader van het beschermd stadsgezicht gelden voor hotelontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- verticale geleding: de gevelindeling van het pand mag geen afbreuk doen aan de architectonische kwaliteit van de omringende bebouwing (stadsgezicht);
- horizontale geleding: de bebouwing moet passen binnen de parcellering van de omringende bebouwing;
- herstel parcellering: hotelontwikkeling in een bestaande combinatie van panden is uitsluitend mogelijk indien die ontwikkeling leidt tot herstel van de oorspronkelijke/historische parcellering en structuur. Interne functiemenging kan hier aan bijdragen. Maatwerk bepaalt de hoeveelheid panden die tot hotel mogen worden omgezet;
- grootschalige hotelontwikkeling is mede ten gevolge van het voorgaande punt dan ook alleen gewenst in grote panden.

Beschermen van de woonfunctie

In de Amsterdamse binnenstad behoeft de woonfunctie, zeker in relatie tot de hotelfunctie, extra bescherming. Weliswaar worden woningen, vooral als zij behoren tot de sociale voorraad, al beschermd via de (regionale) Huisvestingsverordening, maar ook in het kader van de ruimtelijke ordening is er aanleiding om grote terughoudendheid te betrachten ten aanzien van hotelplannen die ten koste gaan van woonruimte. Uitgangspunt is daarom dat als er al medewerking wordt verleend aan omzetting van woonruimte naar hotelruimte – en dat is alleen het geval als aan de andere beleidsregels wordt voldaan en medewerking wordt verleend op grond van de Huisvestingsverordening -, dat alleen gebeurt als het aantal woningen en het totale woonoppervlak dat verloren gaat, in redelijke verhouding staan tot het aantal te realiseren hotelkamers respectievelijk het te realiseren hoteloppervlak. Een voorwaarde is bovendien dat slechts enkele woningen per initiatief verloren gaan. Om misbruik te voorkomen worden in het kader van deze beleidsregels voormalige woningen, die kort voor de indiening van het plan om een hotel te realiseren aan hun woonbestemming zijn onttrokken gelijkgesteld met woningen.

2.5 Hotels in postcodegebied '1012'

Het betreft hier het opheffen van een 0 sterren hotel in de Warmoesstraat 15 en het realiseren een drie sterren hotel aan de Elandsgracht 92. Met deze verplaatsing wordt invulling gegeven aan het beleid dat voor het postcodegebied 1012 is vastgesteld en dat in het kort hierna wordt toegelicht.

Op 25 juni 2009 en vervolgens op 2 juli 2009 is de 'Strategienota Coalitieproject 1012, Hart van Amsterdam' vastgesteld door de deelraad van het stadsdeel Centrum respectievelijk de gemeenteraad van Amsterdam. De hoofddoelstelling van het project is het verbreken van de criminele infrastructuur door overlastgevendende en criminogene branches te verminderen. Tegelijkertijd dient een opwaardering van het entreegebied van Amsterdam te worden bewerkstelligd. De gemeente wil de eenzijdige economische structuur, met relatief veel kwaliteitsarme en overlastgevendende functies, transformeren naar een meer divers en hoogwaardig aanbod.

In het Coalitieproject 1012 staan de volgende vijf concrete doelen geformuleerd:

- ontmanteling van de criminele infrastructuur;
- verminderen van de omvang en concentratie van criminogene, economisch laagwaardige en/of overlastgevendende functies;
- stoppen en keren van de verloedering;
- herstellen van de functiebalans;
- realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en divers entreegebied.

De gemeente streeft een verbetering van bestaande, kwalitatief slechte hotels na. Binnen het noordelijk Wallengebied en op het Damrak bestaat deze categorie voornamelijk uit 0,1 en 2 sterren hotels. Deze zijn oververtegenwoordigd. Een opwaardering naar een hoger segment levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de binnenstad. Naast het inzetten op kwaliteitsverbetering van bestaande hotels kan de transformatie ook plaatsvinden door het (laten) opkopen van slechte hotels

door bonafide investeerders. Via uitruil van kamers kan de gemeente de opkoper faciliteren in het realiseren van een goed hotel op een andere locatie. Hiermee wordt de functiebalans hersteld.

Hoofdstuk 3 Juridisch kader

3.1 Grenzen van het wijzigingsplan

Het wijzigingsplan betreft het perceel Elandsgracht 92. De grenzen van het wijzigingsplan worden gevormd door de grenzen van de huidige bebouwing op het perceel. De plangrens is op de kaart met een bolletjeslijn aangegeven.

3.2 De wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Jordaan 1999 is in artikel 3 lid 7 de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders (lees:het dagelijks bestuur) opgenomen om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'gemengde doeleinden' te wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging dan wel uitbreiding van hotels tot een vloeroppervlakte van 1500 m². In artikel 9 lid 4 zijn de criteria opgenomen waaraan voldaan moet zijn om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Deze criteria en het hotelbeleid van het stadsdeel sluiten op elkaar aan.

3.3 Procedure wijzigingsbevoegdheid vanwege inwerkingtreding Wro

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In artikel 9.1.5 lid 2 van de Invoeringswet Wro en artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn overgangsbepalingen opgenomen voor wijzigingsplannen.

De in artikel 13 lid 2 van het bestemmingsplan Jordaan 1999 opgenomen procedure voor wijziging van het bestemmingsplan is niet langer meer van toepassing. Van toepassing zijn de procedureregels uit de Wro. Dat betekent dat op grond van artikel 3.9a Wro op de voorbereiding van een wijzigingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage wordt gelegd, gedurende welke periode belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen.

Het bouwiniatief waarop het wijzigingsplan betrekking heeft, is aan te merken als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. In hoofdstuk 6, economische uitvoerbaarheid, wordt aan dit onderdeel van de wet aandacht besteed.

Voor uitwerkings- en wijzigingsplannen die betrekking hebben op een analoog vormgegeven moederplan geldt dat deze niet hoeven te voldoen aan de RO-standaarden en de digitaliseringsverplichting.

Hoofdstuk 4 Onderbouwing van het wijzigingsplan

Het bouwplan ten behoeve waarvan dit wijzigingsplan is opgesteld behelst het oprichten van een hotelgebouw na sloop van het bestaande gebouw op het perceel Elandsgracht 92. Het hotel bevat 45 tot 50 kamers en heeft een ontbijtruimte op de begane grond. De nieuwbouw geeft maximale invulling aan het op grond van het bestemmingsplan Jordaan 1999 toegestane bouwvolume op het perceel. Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 1420 m² en voldoet hiermee aan het criterium dat de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast voor een hotel dat niet groter is dan 1500 m².

De toets van het schetsplan aan de hierna vermelde criteria uit het Hotelbeleid 2008- 20011 en het bestemmingsplan valt positief uit, zoals blijkt uit het onderstaande:

1 het initiatief dient de functiemenging in de omgeving te bevorderen.

De Elandsgracht is een relatief drukke straat in de Jordaan, het is een belangrijke fietsverbinding tussen het stadshart en Amsterdam-west en een straat met veel verschillende functies. Er zijn nu geen hotels gevestigd. Met de vestiging van een hotel wordt bijgedragen aan de functiemenging.

2 het initiatief dient te leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de locatie, waaronder de woonomgeving.

Het huidige gebouw heeft gesloten gevels aan de (doodlopende) Lijnbaansstraat en aan de smalle steeg. Het nieuwe hotel, met ramen aan de steeg en hotelkamers aan de Lijnbaansstraat, betekent in vergelijking met de huidige situatie een verbetering voor de leefbaarheid van deze straten.

3 het initiatief mag geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.

Het nieuwe hotel kan leiden tot extra (taxi- en leveranciers)verkeer. Door het Ingenieursbureau Cauberg-Huygen is een onderzoek ingesteld naar de verkeersaantrekkende werking van het hotel en in het onderzoek wordt geconcludeerd dat van een overmatige verkeersaantrekkende werking geen sprake is.

4 de bebouwing moet passen binnen de parcellering van de omliggende bebouwing;

Het hotel wordt gerealiseerd op de plaats van een bestaand gebouw, aan de parcellering verandert niets.

5. de gevelindeling doet geen afbreuk aan de architectonische kwaliteit van de omliggende bebouwing;

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft in september 2010 op hoofdlijnen positief geadviseerd over het ontwerp voor nieuwbouw van een hotel.

6. het beschermen van de woonfunctie;

Er worden met deze ontwikkeling geen woningen onttrokken.

Aan het gebiedsquotum uit het hotelbeleid (50) is om eerder genoemde redenen niet getoetst.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

De milieuaspecten zijn aan de orde gesteld in de toelichting op het bestemmingsplan Jordaan 1999. Hierna wordt aanvullend op enkele aspecten ingegaan.

Verkeersaantrekkende werking

Door Ingenieursbureau Cauberg-Huygen is op basis van kengetallen de verkeersaantrekkende werking van het hotel berekend en wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een overmatige verkeersaantrekkende werking. De notitie is als bijlage A aan de toelichting gevoegd.

Ten opzichte van het eerdere bedrijfsmatige gebruik en de relatief hoge bestaande verkeersintensiteit op de Elandsgracht zal naar verwachting geen relevante verandering optreden. De verwachting is dat bij gebruik van het plangebied als hotel het merendeel van de bezoekers met het (nabijgelegen) openbaar vervoer zal komen.

Flora en fauna

De Nederlandse wetgeving vereist dat bij voorgenomen plannen of projecten ingrijpende schade aan beschermde planten en dieren voorkomen wordt. Daartoe is veelal een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Deze wet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijke omgeving.

Het realiseren van een hotel in een nieuw gebouw kan gevolgen hebben voor de natuur omdat voorafgaand aan de nieuwbouw eerst het bestaande gebouw gesloopt zal moeten worden. In opdracht van de initiatiefnemer is daarom een quickscan uitgevoerd ten behoeve van een waardering van de aanwezige flora en fauna en een beoordeling van de invloed van het project op de eventuele aanwezige natuurwaarden (zie bijlage B).

Uit de quickscan blijkt dat er op de planlocatie geen beschermde flora is aangetroffen.

De bestaande bebouwing is potentiëel geschikt voor vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen en op en nabij de locatie zijn naar verwachting in de broedtijd nestelende vogels aanwezig zijn. In een nader onderzoek dient te worden bepaald of er broedende vogels aanwezig zijn binnen een effectzone en of vleermuizen van de bebouwing gebruik maken en om welke soort en aantallen het gaat.

Geadviseerd wordt een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Een volledig vleermuisonderzoek dient in meerdere seizoenen plaats te vinden, kan niet eerder worden afgerond dan de nazomer/herfst 2011 en dient aan te vangen in mei/juni. De reden hiervoor is dat vleermuizen een gebouw over de verschillende seizoenen voor meerdere doeleinden kunnen gebruiken; zo kan een gebouw als kraamlocatie (voorjaar), paarlocatie (najaar) of voor overwintering worden gebruikt. In dit specifieke geval lijkt er wel een goede reden te zijn af te wijken van een volledig onderzoek dat 4 à 5 bezoeken zou vereisen. Wel dienen er dan door de opdrachtgever op de voorhand mitigerende maatregelen worden getroffen en opgenomen in het bouwplan.

De initiatiefnemer heeft opdracht gegeven tot een vervolgonderzoek in de zomer van 2011, voorafgaand aan het afgeven van de omgevingsvergunning voor sloop. Tevens worden in het bouwplan ten behoeve van mitigatie ruimten gecreëerd in het dak en opgaande gevels middels kleine openingen van minimaal 1,5 cm breed. Hiertoe wordt de locatie geschikt gemaakt voor overwintering of als paarlocatie.

Met deze maatregelen worden de belemmeringen vanuit de Flora- en faunawetgeving weggenomen.

Geluid

Een hotel is geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek in dan ook niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden uitgedrukt in individueel risico (IR) en groepsrisico (GR). Het IR is een getal dat aangeeft, hoe groot de kans is dat iemand op een bepaalde plek overlijdt tengevolge van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het GR geeft de kans aan op een ramp waarbij meerdere personen omkomen.

Door ingenieursbureau Cauberg-Huygen is de externe veiligheid onderzocht. De conclusie van het onderzoek is dat externe veiligheid geen beperking vormt voor de ontwikkeling van een hotel op de Elandsgracht 92. Het onderzoek is als bijlage C bij de toelichting gevoegd.

Watertoets

De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij ondermeer om aspecten als waterkwaliteit, waterkwantiteit en veiligheid.

Het plan valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek (AGV). Waternet voert voor de AGV de waterschapstaken uit. Binnen Amsterdam voert Waternet ook de taken uit voor de gemeente te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak.

Waterberging

In de huidige situatie is het terrein al volledig verhard. Door het bouwplan is geen sprake van toename van het verhard oppervlak. Hierdoor hoeft er geen oppervlaktewater ter compensatie te worden aangelegd.

Grondwater

Waternet voert voor Amsterdam de grondwaterzorgtaak uit. Het grondwater mag tijdens de realisatie en tijdens de exploitatiefase van het werk niet stijgen of dalen. Voor het aanbrengen van ondergrondse constructie moet een grondwaterberekening worden uitgevoerd waarmee de effecten van het werk op de grondwaterstand wordt bepaald. Het is van groot belang deze invloed te beperken, gezien de mogelijk grote nadelige gevolgen voor bijvoorbeeld houten paalfunderingen. De grondwaterberekening moet zowel voor de realisatiefase als voor de exploitatiefase worden uitgevoerd. Het is raadzaam om op basis van een globaal plan een grondwaterberekening te maken. De globale effecten op het grondwater zijn dan bekend zodat er een beeld ontstaat van maatregelen die moeten worden genomen om eventuele negatieve effecten tegen te gaan.

De opdrachtgever heeft in het kader van de grondwaternorm contact opgenomen met Waternet. Waternet heeft aangegeven dat ten behoeve van de bouw van de kelder het noodzakelijk is dat Waternet een Watervergunning afgeeft. Dit dient te geschieden minimaal 6 weken voor de aanvang van de bouwactiviteiten. Onderzocht wordt of een geohydrologische toets noodzakelijk is.

Afkoppelen en Duurzaam Bouwen

Waternet/AGV stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21ste eeuw (vasthouden – bergen – afvoeren). Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak geldt de Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken van de Werkgroep Riolering West-Nederland als beleidsuitgangspunt. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten zijn de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen van toepassing. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood –voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Indien gebruik gemaakt wordt van uitlogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsstelsel.

Luchtkwaliteit

De Europese richtlijnen 1999/30/EG en 96/62/EG eisen aandacht voor de luchtkwaliteit in ons land. Die richtlijnen zijn door de rijksoverheid uitgewerkt in de Wet luchtkwaliteit van 2007.

Het doel van het besluit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging; het bevat kwaliteitsnormen voor een aantal stoffen, zoals stikstofdioxide, zwavel, lood, en fijn stof. Bij vaststelling van ruimtelijke plannen moet met de grenzen van de kwaliteitsnormen rekening gehouden worden.

Het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is beschreven in de wet Luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de wet Milieubeheer en zijn nader uitgewerkt in de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden).

Projecten die wel in betekenende mate (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn opgenomen in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Indien een project niet in het NSL is opgenomen, kan het project alsnog doorgang vinden.

Het bouwplan behoort niet tot een van de aangewezen categorieën genoemd in de regeling NIBM. Er hoeft geen nader onderzoek verricht te worden.

Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen gaat het niet alleen om maatregelen ter voorkomen van vervuiling van het (oppervlakte)water, maar ook om bovenwettelijke maatregelen op het gebied van energiebesparing, geluidsisolatie ter voorkoming van overlast door verkeer en/of burens en om comfortverhoging. Het dagelijks bestuur voert een stimulerend beleid op het gebied van duurzaam bouwen bij het ontwerpen, bouwen, onderhoud en sloop van gebouwen. Beleid hierover is onder meer verankerd in het programakkoord, het Milieubeleidsplan en de jaarlijkse milieuprogramma's van het stadsdeel.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze wet brengt met zich mee dat de deelraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

De bouwlocatie bevindt zich in een zone die door de provincie is aangegeven als een gebied van hoge archeologische waarde. Aangezien de geplande bouwgreep tot verstoring van de bodem en de aanwezige overblijfselen zal leiden, is een archeologische quickscan opgesteld.

De conclusie uit het bureauonderzoek van Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam is dat, gezien de hoge archeologische verwachting, voorafgaand aan de bodemverstorende werkzaamheden een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) is vereist, eventueel gevolgd door een Archeologische Opgraving (AO).

De archeologische quickscan is als bijlage D bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van het nieuwe hotel is aan te merken als een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst tot verhaal van de exploitatiekosten gesloten.

Bijlagen:

A Onderzoek verkeersaantrekkende werking

B Quickscan Natuurtoets

C Onderzoek Externe veiligheid

D Archeologische quickscan

Regels

Artikel 1 Begripsbepaling

- Het plan: de vierde wijziging van het bestemmingsplan Jordaan 1999 van de gemeente Amsterdam, zoals vervat in deze regels en in de plankaart nr. 11west02
- De plankaart: de kaart met het nummer 11west02 die deel uitmaakt van de vierde wijziging van het bestemmingsplan Jordaan 1999 en die als zodanig is gewaarmerkt.