Elly Tanger

Van: Griffiebureau
Verzonden: maandag 7 juli 2014 11:04
Aan: registratie
Onderwerp: SVP mail + bijlagen registreren en in proces nemen. Hartelijk dank. *Brief van Wijkraad Binnenstad Haarlem inzake hotel De Ripper*
Bijlagen: Brief aan Gemeenteraad dd 03-07-14 tzv Ripperdastraat 13a.pdf; Zienswijze de heer mr. A. Vos dd 05-26-2014.pdf; Beknopte samenvatting de heer jhr. F. Ploos van Amstel dd 25-06-14.pdf

Van: Grim Bouwmeester, namens Wijkraad Binnenstad Haarlem
[mailto:grim.bouwmeester@wijkraadbinnenstadhaarlem.nl]
Verzonden: donderdag 3 juli 2014 23:00
Aan: Griffiebureau
Onderwerp: Brief van Wijkraad Binnenstad Haarlem inzake hotel De Ripper

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze mail ontvangt u een brief van Wijkraad Binnenstad Haarlem naar aanleiding van ontwerp omgevingsvergunning 2014-00092 m.b.t. Ripperdastraat 13a. Tevens zijn twee documenten toegevoegd welke dienen als bijlagen van deze brief.

Wij zouden het zeer waarderen indien u ervoor zorgt kunt dragen dat de raadsfracties over deze stukken kunnen beschikken. Bij voorbaat onze dank.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u mij bereiken via grim.bouwmeester@wijkraadbinnenstadhaarlem.nl of 06-10969250.

Met vriendelijke groet,

Grim Bouwmeester
06-10969250

Wijkraad Binnenstad Haarlem

www.wijkraadbinnenstadhaarlem.nl
info@wijkraadbinnenstadhaarlem.nl

U kunt de wijkraad nu ook vinden op
Facebook en Twitter

Aan Gemeenteraad Haarlem

Datum: 3 juli 2014
Betreft: ontwerp omgevingsvergunning 2014-00092 m.b.t. Ripperdastraat 13a

Geachte dames en heren,

Graag vraagt Wijkraad Binnenstad Haarlem uw aandacht voor de mogelijke komst van een hotel in de Ripperdastraat.

Bewoners en omwonenden van de Ripperdastraat hebben de wijkraad gewezen op het ontwerp omgevingsvergunning 2014-00092, dat beoogt de weg vrij te maken voor de inrichting van een hotel (met horeca 4 vergunning) in het pand Ripperdastraat 13 dat bekend staat als De Ripper.

Omwonenden maken zich ernstige zorgen over hun – nu nog rustige – woonomgeving en het voornemen van aanvragers van genoemde vergunning om een (naar maatstaven van deze buurt groot) hotel te mogen inrichten. De omwonenden waren bovendien bijzonder verrast dat de Ripperdastraat, Ripperdapark en Parkstraat als een buurt van 'gemengde bestemming en gebruik' wordt betiteld, terwijl daarvan niet eerder sprake is geweest. De omwonenden hebben als belanghebbenden bij de omgevingsvergunning gezamenlijk bezwaar aangetekend. Voor de volledigheid zijn als bijlage bij deze brief de volledige zienswijze van de heer mr. A. Vos en een door de heer jhr. F. Ploos van Amstel ter attentie van de wijkraad verzonden brief met daarin een beknopte samenvatting gevoegd. De wijkraad is overigens in het bezit van alle zienswijzen en aanvullende nota's, met toestemming van de bewoners om deze op uw verzoek te verstrekken.

De bezwaren betreffen zowel toegepaste procedures als het onwenselijke karakter van dit plan. Wijkraad Binnenstad Haarlem sluit zich aan bij de inhoud van de verschillende zienswijzen zoals deze door belanghebbenden zijn geschreven, naar de inhoud waarvan wij gemakshalve verwijzen.

De wijkraad hecht eraan dat in een (voor binnenstadbegrippen rustige) woonomgeving geen zware horecavergunningen worden afgegeven, zodat het woongenot en de (relatieve) rust van de bewoners gewaarborgd blijft. De wijkraad meent dat bij de omgevingsvergunning als deze, die onvermijdelijk zal leiden tot een drastische wijziging van het karakter van de buurt, de belangen van de omwonenden zwaar behoren te wegen.

De wijkraad merkt op dat er in het ontwerpbesluit een aantal onjuistheden en omissies lijkt te zijn geslopen.

De wijkraad wijst met name op het volgende.

1. De onderbouwing van de bestemmingswijziging is beperkt tot een algemene verwijzing naar het Haarlemse hotelbeleid. De Wijkraad vraagt echter met name aandacht voor de volgende passage uit dit beleid (pagina 2, vergaderstuk STZ/EC/2012/30412, besluitenlijst B&W 21 februari 2012): Burgers willen graag weten hoe de gemeente de belangen van wijken afweegt tegenover nieuwe hotelinitiatieven op bepaalde locaties. De gemeente is faciliterend richting marktinitiatieven, maar houdt hierbij rekening met de inpasbaarheid in de wijken.
2. De weergave van het advies van de Brandweer. In het ontwerpbesluit wordt vermeld dat de brandweer een positief advies heeft gegeven. Dit is niet juist. De brandweer heeft juist negatief geadviseerd, in het bijzonder wat betreft de brandveiligheid van muren, vloeren, plafonds en dak. In het Ontwerpbesluit wordt echter vermeld dat brandveilig gebruik onder voorwaarden niet in strijd is met de regelgeving, zonder dat vermeld wordt wat die voorwaarden dan zijn.
3. Volgens de Haarlemse Bouwverordening zou een advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (de vroegere welstandscommissie) verplicht zijn, maar dit advies ontbreekt.
4. De berekening van de parkeeractiviteit.
5. Er lijkt geen rekening te zijn gehouden met de aanzienlijke toename van het logistieke verkeer (bevoorrading en afvoer) door de kleine straten en er zijn geen laad- en losplaatsen voorzien.
6. Het ontbreken van aandacht voor gevolgen voor de omwonenden van het gebruik van de binnenplaats van het pand, en andere potentiële bronnen van overlast, zoals lichthinder en geluidsoverlast door installaties (koeling, afzuiging en verwarming).

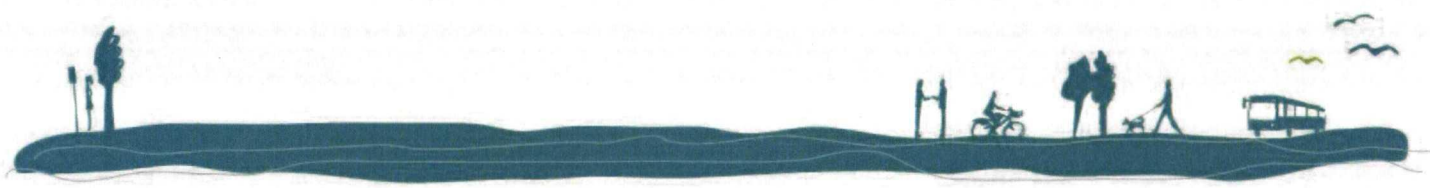
De wijkraad is overigens bezorgd over de moeite die het omwonenden kost om de bij het ontwerpbesluit behorende stukken in te zien. De wijkraad vraagt zich af hoe dit zich verhoudt tot de wettelijke verplichting tot het ter inzage leggen van het Ontwerpbesluit en de bijbehorende relevante stukken. Omwonenden hebben nu hun toevlucht genomen tot de procedure op grond van de Wet openbaarheid van bestuur, maar ook dit heeft nog geen resultaat opgeleverd.

De wijkraad hoopt dat de situatie rond De Ripper uw aandacht zal krijgen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen, aanvullende stukken of een toelichting kunt u terecht bij ondergetekende, lid van Wijkraad Binnenstad Haarlem, via 06 10969250 of grim.bouwmeester@wijkraadbinnenstadhaarlem.nl.

Met vriendelijke groet,

Grim Bouwmeester
namens Wijkraad Binnenstad Haarlem



wiersma mensonides
advocaten

PER AANGETEKENDE POST
College van B&W
Afdelingshoofd Omgevingsvergunningen
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Tevens verzonden per gewone post en per e-mail aan:
hhtboer@haarlem.nl
antwoord@haarlem.nl

Haarlem, 26 mei 2014

Geachte heer, mevrouw,

Inzake: zienswijze naar aanleiding van ontwerpbesluit 14-00092 Ripperdastraat 13a, het verbouwen van het kantoor en restaurant tot restaurant en hotel, op grond van art. 2.1 lid 1, onder a, c, d, en de activiteit als genoemd in art. 2.2, lid 1 onder b van de Wabo, verzonden 15 april 2014 (het "Ontwerpbesluit")

1. Deze zienswijze naar aanleiding van het Ontwerpbesluit wordt ingediend namens:

   (a) de heer Peter Christiaan Ruiter, geboren op 24-08-1978, en mevrouw Gi-Gi Nge Chi Li, geboren op 30-12-1979, als eigenaren en bewoners van het pand aan de Parklaan 81;

   (b) de heer Herman Jan Haage, geboren op 20-04-1948, en mevrouw Irene Adriana Kuipers, geboren op 15-06-1952, als eigenaren en bewoners van het pand aan de Parklaan 83;

   (c) de heer Marco van den Haak, geboren op 20-04-1954, en mevrouw Annemarie van den Haak-Bardonauw, geboren op 04-11-1953, als eigenaren en bewoners van het pand aan de Parklaan 85;

   (d) de heer Arnold Velders, geboren op 02-10-1947, en mevrouw Carina Bosboom, geboren op 17-07-1948, als eigenaren en bewoners van het pand aan de Parklaan 87;

Wiersma Mensonides is een maatschap en verricht haar diensten op basis van een overeenkomst van opdracht waarop van toepassing zijn de Algemene Voorwaarden van Wiersma Mensonides, gedeponeerd bij de Rechtbank te Amsterdam, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. De Algemene Voorwaarden worden op verzoek toegezonden.

Wiersma Mensonides is a partnership and renders its services on the basis of a commission contract to which the General Conditions of Wiersma Mensonides, filed at the Court in Amsterdam, are applicable and in which a limitation of liability is included. The General Conditions will be sent upon request.

(e) de heer Philip Aram Vos, geboren op 09-07-1971, en mevrouw Marijn Vos-van Roijen, geboren op 11-03-1969, als eigenaren en bewoners van het pand aan de Parklaan 89;

(f) de heer Tom van Spanje, als bewoner van het pand aan de Ripperdastraat 15 (zwart);

(g) mevrouw Makira Nardy Elisa Thomése-Mual, geboren op 24-06-1969, en de heer Pieter Frans Thomése, 23-01-1958, als eigenaren en bewoners van het pand aan de Ripperdastraat 20;

(h) de heer Marcus Hubert Mechtildis Lenssen, geboren op 27-12-1965, als eigenaar en bewoner van het pand aan de Ripperdastraat 11-B.

2. De achtertuinen en/of de woonhuizen van bovenstaande belanghebbenden (hierna de "Belanghebbenden") grenzen aan of liggen tegenover dan wel vlak naast het pand Ripperdastraat 13a (het "Pand"), dan wel grenzen aan een smal steegje gelegen tussen het Pand en de achtertuinen van Belanghebbenden. Belanghebbenden hebben dan ook een belang bij zorgvuldige besluitvorming omtrent de verzochte bestemmingswijziging van het Pand, waarbij in de ruimtelijke onderbouwing alle relevante omgevings- en economische factoren in acht dienen te worden genomen.

3. Sinds 18 december 2013 zijn de heer Beumer, zijn twee zoons en de heer Ganzeboom (hierna samen de "Beleggers") eigenaren van het Pand. Namens de Beleggers diende de heer Beumer op 13 januari 2014 een aanvraag in om de bestemming van het Pand te wijzigingen van *"maatschappelijk"* (met in het voorgebouw een klein restaurant met beperkte openingstijden) in *"horeca categorie 4"* (de "Aanvraag"). Het Bestemmingsplan Nieuwstad bevat voor de Gemeente geen regels die haar het recht geven om deze bestemmingswijziging te honoreren. Ook valt de strijdigheid tussen de verzochte bestemming en de huidige bestemming niet onder enig bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval.

4. Het bovenstaande brengt met zich dat de Gemeente de gevraagde bestemmingswijzing, en daarmee de omgevingsvergunning, dient te weigeren, tenzij de door of met instemming van Beleggers in het Pand uit te voeren activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

5. Volgens Belanghebbenden werd het Ontwerpbesluit niet genomen op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en zijn de door Beleggers in het Pand uit te (laten) oefenen activiteiten in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing werd geen rekening gehouden met alle relevante

omgevings- en economische factoren. Als wel rekening wordt gehouden met deze factoren, dan dient de conclusie te zijn dat de door de Beleggers ingediende aanvraag tot bestemmingswijziging dient te worden afgewezen, althans niet in deze vorm dient te worden toegewezen.

Gemeente heeft tegenstrijdig belang

6. Zoals bekend was het Pand tot 18 december 2013 eigendom van Stichting Bureau Jeugdzorg Noord-Holland ("Jeugdzorg"). Belanghebbenden hebben eind vorig jaar met Jeugdzorg gesproken over de vraag waarom het Pand met zoveel spoed (en onder de marktprijs) diende te worden verkocht. Jeugdzorg verklaarde daarbij dat het Pand te zwaar op haar begroting drukte, en dat zij - met de naderende budgettaire overgang naar de Gemeente Haarlem - in haar kosten moest snijden. Een snelle verkoop van het Pand was dus niet alleen in het belang van Jeugdzorg, maar ook in het belang van de Gemeente. Zie in dat kader ook de noodkreet van Lucy Schmitz, directrice van Jeugdzorg (www.binnenlandsbestuur, 25 september 2013, *"Snelle transitie leidt tot failliet Bureaus Jeugdzorg"*).

7. Om de verkoop van het Pand te versnellen, stak de Gemeente een helpende hand toe en begon maar alvast met een *"ruimtelijke onderbouwing"* van de door de Beleggers gewenste bestemmingswijziging, nog voordat zij hun aanvraag hadden ingediend. De Beleggers hadden in het onderhandelingstraject immers aangegeven dat zij het Pand enkel wilden kopen indien de bestemming zou worden gewijzigd. Zoals hierna zal worden uiteengezet verloor de Gemeente bij deze "ruimtelijke onderbouwing" de ruimtelijke inpasbaarheid van deze bestemmingswijziging uit het oog, nota bene een van de uitgangspunten van haar eigen "Hotelbeleid" zoals besproken bij de B&W vergadering van 21 februari 2012.

8. De ruimtelijke onderbouwing van januari 2014 is een doelredenering, om maar zo spoedig mogelijk de aan de Beleggers voorgespiegelde bestemmingswijziging te kunnen effectueren (met als gevolg een grote waardestijging van het Pand). De Gemeente gebruikte (of misbruikte) hiermee haar ruimtelijke ordeningsbevoegdheid niet met als doel ruimtelijke ordening, maar met als doel het dienen van haar eigen (toekomstige) financiële belang: het bevrijden van Jeugdzorg van dit op haar begroting drukkende Pand, een begroting die binnenkort voor rekening en risico van de Gemeente komt.

9. Art. 3:3 Awb is geschreven voor situaties als deze, en Belanghebbenden behouden zich het recht voor om - bij toewijzing van de Aanvraag - vernietiging van dit besluit mede op deze basis te vorderen. Wellicht is dat overigens niet nodig, want bij een onverhoopt faillissement van Jeugdzorg zullen belanghebbenden erop toezien dat de alsdan te benoemen curator onderzoekt of de verkoop van het Pand - onverplicht, in het zicht van het faillissement, onder

de marktprijs en daarmee ten nadelen van de schuldeisers van Jeugdzorg – niet dient te worden vernietigd. Indien nodig zullen Belanghebbenden eventuele financiers van het Pand op dit risico attenderen, voor zover Beleggers dat niet al hebben gedaan.

Hotel niet levensvatbaar

10. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat de Beleggers erin zijn geslaagd een sluitend exploitatieplan op te stellen voor het door (toekomstig) huurder ESTIDA cs exploiteren van het Pand als hotel, restaurant en bar met leerfunctie. Blijkbaar zijn Beleggers met de Gemeente in gesprek om het *"kostenverhaal"* anderszins te *"verzekeren"*.

11. Dit klinkt voor de Belanghebbenden weinig geruststellend, want wat komt er in het Pand als ESTIDA's plannen niet economisch levensvatbaar blijken te zijn? Een backpackers hotel in een rustige woonbuurt? De Beleggers hebben hier al meerdere keren mee gedreigd. Het was voor Belanghebbenden dan ook vervreemdend om in de ruimtelijke onderbouwing (pagina 12) te moeten lezen dat op dit punt hun angst zou zijn weggenomen.

12. Of moet ESTIDA – of enige andere huurder – het juist hebben van intensief gebruik van de bar en terrassen, met alle overlast voor Belanghebbenden van dien? Dit roept bij een deel van de Belanghebbenden onplezierige herinneringen op aan de periode vóór de komst van Jeugdzorg, toen het Pand regelmatig werd gebruikt voor feesten en partijen, met alle overlast van dien. Juist daarom dient de Gemeente een goede ruimtelijke onderbouwing voor deze (overhaaste) bestemmingswijziging te hebben, omdat de lange termijn gevolgen – bij het falen van het ESTIDA plan (hoe sympathiek ook) – voor Belanghebbenden (zeer) negatief kunnen zijn.

13. De Gemeente zegt een Hotelbeleid te hebben. Maar dit beleid staat te ver af van de huidige realiteit om als basis te kunnen dienen voor het honoreren van de verzochte bestemmingswijziging. Belanghebbenden attenderen de Gemeente op het rapport van de Shjark Group van juli 2013, genaamd *"Situatie Hotelmarkt MRA"* (bijlage 1) en op de kritische noten van Horeca Nederland tijdens de bespreking van de Regionale hotelstrategie 2016 – 2022 (2013.0073991) door B&W op 2 februari 2012.

14. Bovenstaande kritische (maar door de Gemeente tot nu toe genegeerde) noten zijn sindsdien alleen maar in belang toegenomen. Ook in de Haarlemmermeer zal binnenkort sprake zijn van een overschot aan hotelkamers, met als gevolg onderbezetting, dalende kamerprijzen, faillissementen, leegstand en verpaupering. De prijsdaling is al in gang gezet, zoals blijkt uit recente persberichten.

15. Hoe denkt ESTIDA – als stand alone exploitant zonder ervaring in deze branche, zonder grote financiële armslag en zonder de steun van een keten – in een dergelijke markt te kunnen overleven? Een markt die door particuliere verhuur via AirBNB, door het opdrogen van bedrijfsboekingen (die geven hun personeel tegenwoordig immers cursus via internet) en door de kosten van sites als booking.com alleen nog maar krapper zal worden? Een markt die sinds kort ook door banken als te riskant wordt beschouwd, waardoor financiering tegen een normale opslag moeilijk of onmogelijk is?

16. Met deze punten heeft de Gemeente geen rekening gehouden in haar onderbouwing van het Ontwerpbesluit. Ook gaat zij eraan voorbij dat binnenkort aan de Nieuwe Gracht in het Bisschoppelijk Paleis een nieuw hotel met 65 kamers komt, en dat terwijl het Golden Tulip Hotel naast het station al een teruglopende bezettingsgraad heeft. Haarlem heeft geen internationale bedrijven of congressen die een vaste stroom aan hotelbezoekers met zich brengen. Van overloop uit Amsterdam zal ook geen sprake meer zijn, gelet op de zeer grote toename in het aantal hotelkamers aldaar. PWC vatte deze problematiek kernachtig samen in haar rapport uit 2013, getiteld *"Thriving or surviving, European cities hotel forecast 2013"*: *"For example, the trend of converting offices to hotels on the outskirts of Amsterdam could leave hoteliers in more outlying areas struggling".*

17. Het onder dit gesternte openen van een hotel is een riskant avontuur met een grotere kans op een slechte dan op een goede afloop, en daarom dient juist ook naar de langere termijn consequenties te worden gekeken van deze verzochte bestemmingswijziging, en hoe deze zich verhouden tot de ruimtelijke inpasbaarheid van dit alles. Het onder dit gesternte toekennen van de aanvraag tot bestemmingswijziging, strookt niet met een goede ruimtelijke ordening.

Geen noemenswaardig overleg tussen Beleggers, ESTIDA en buurt

18. Ten onrechte wordt in de ruimtelijke onderbouwing de indruk gewekt dat er regelmatig overleg is tussen de Beleggers, ESTIDA en de buurt via een *"klankboordgroep"*, en dat bezwaren daarbij in onderling overleg worden weggenomen. Er heeft inderdaad in het najaar van 2013 één keer een presentatie door ESTIDA plaatsgevonden, maar dat ging met name om de inrichting van het Pand en niet om de effecten op de buurt. Dit kan ESTIDA ook niet worden verweten, haar specialisme is immers het inrichten en niet het exploiteren van horecapanden.

19. De Belanghebbenden hebben voor, tijdens en na deze presentatie aan ESTIDA en aan de Beleggers aangegeven zich zorgen te maken om geluids- en geuroverlast en hierover graag afspraken te willen maken in de vorm van het vestigen van een aantal kwalitatieve verplichtingen ten laste van het Pand (zie e-mails van 3

december 2013, bijlage 2). Tijdens een bespreking met de heer Beumer op 17 december, wekte hij bij de Belanghebbenden de indruk dat de Beleggers hieraan zouden meewerken. Op 23 maart 2014 zonden de Belanghebbenden ter attentie van de Beleggers een concept akte aan ESTIDA (dat fungeerde als spreekbuis voor de Beleggers) (bijlage 3). ESTIDA zond dit stuk door aan de Beleggers.

20. Tot 24 mei werd van de Beleggers, noch van ESTIDA, een inhoudelijke reactie op de wensen van Belanghebbenden ontvangen. Tijdens een kort overleg met de heer Beumer op zaterdag 24 mei werd namens Belanghebbenden nogmaals gevraagd waarom Beleggers nog niet hadden gereageerd op de al in maart toegezonden akte inzake het steegje en de laagbouw, waarvan de inhoud overeenstemde met de e-mails van Belanghebbenden van 3 december 2013. De heer Beumer zei daarop dat Beleggers geen voorwaarden wilden accepteren die in hun ogen de doorverkoop en/of financiering van het Pand zouden bemoeilijken.

21. Namens Belanghebbenden werd daarop gezegd dat de zij geen gebruik van de laagbouw en het steegje behoeven te accepteren die hun woongenot en de waarde van hun woonhuizen vermindert en daarmee de verkoop of financiering van hun woonhuizen belemmert. Daarbij werd ook aangegeven dat een dergelijke waardedaling als planschade uiteindelijk via de door Beleggers getekende planschadeovereenkomst toch voor hun rekening komt en dat Belanghebbenden daarom niet begrijpen waarom Beleggers geen kwalitatieve verplichtingen accepteren op dit ondergeschikte deel van het Pand, en dat terwijl door deze bestemmingswijziging de waarde van het Pand aanzienlijk zal stijgen.

22. De heer Beumer gaf bij dit gesprek overigens weer aan dat hij - indien het ESTIDA plan niet doorgaat - voornemens is om het Pand te verhuren aan jeugdherberg exploitant StayOkay, hetgeen de hiervoor in deze zienswijze door Belanghebbenden geuite vrees bevestigt en waardoor zorgvuldige besluitvorming van nog groter belang is. Deze verkapte bedreiging werd ook al op 3 en 17 december door de heer Beumer geuit. Ten onrechte wordt in de ruimtelijke onderbouwing dan ook de indruk gewekt dat de Beleggers de kans op bezwaren door Belanghebbenden hebben verkleind.

23. De heer Beumer lijkt overigens te vergeten dat ook het exploiteren van een commerciële jeugdherberg niet is toegestaan binnen de huidige bestemming van het Pand. Als Beleggers inderdaad voornemens zijn een jeugdherberg in het Pand te doen vestigen, dan hebben zij de Belanghebbenden en de Gemeente op het verkeerde been gezet door de Aanvraag enkel te baseren op het (maatschappelijk sympathieke) ESTIDA/Perspectief plan, daarbij behendig gebruik makend van de warme contacten tussen de omwonenden en de eigenaar van ESTIDA.

Bestemmingswijziging in strijd met Structuurplannen

24. De binnentuinen ingeklemd tussen de Ripperdastraat, het Ripperdapark en de Parklaan zijn een oase van rust. De Ripperdastraat en het Ripperdapark zijn beiden doodstille straten, anders dan de (voor een klein deel) gemengde functie van de Ripperdastraat doet vermoeden. Terecht volgt uit het Structuurplan 2020 dan ook dat rustige woongebieden als rustig woongebied beschermd dienen te worden. Het Pand bevindt zich in een rustig woongebied en indachtig de beschermingsgedachte in het Structuurplan 2020, is de voorgestane bestemmingswijziging strijdig met dat Structuurplan. Ook uit het Structuurplan Binnenstad Haarlem 1990 volgt dat het handhaven en versterken van bestaande buurtfuncties voorop behoort te staan. De functie van het blok Ripperdastraat, Ripperdapark en Parklaan is die van een rustige verstilde woonbuurt, en indachtig het genoemde oudere Structuurplan dient deze functie te worden gehandhaafd. De voorgestane bestemmingswijziging is dan ook eveneens in strijd met het Structuurplan 1990.

Bestemmingswijziging in strijd met Hotelbeleidsnota 2012 – 2020

25. Hiervoor werd al aangegeven dat het beleid van de Gemeente om uitbreiding van hotelcapaciteit sterk te stimuleren, niet strookt met de bedrijfseconomische realiteit in de hotelbranche in de regio Haarlemmermeer en Amsterdam.

26. Nog los van het bovenstaande is het verlenen van de verzochte bestemmingswijziging ook strijdige met de uitgangspunten van dit Hotelbeleid. Immers, een van de uitgangspunten is dat geen hotelfunctie zal worden toegekend aan panden in straten waar alleen gewoon wordt, dat het geen overlast voor de buurt mag veroorzaken en dat het passend moet zijn bij andere functies in dezelfde straat.

27. Aan de Ripperdastraat, het stuk van de Parklaan tussen de Ripperdastraat en het Ripperdapark en aan het Ripperdapark zelf, wordt alleen gewoond (met uitzondering van enkele kantoren aan huis en de Vrijmetselaarsloge aan de Ripperdastraat, maar die wordt slechts sporadisch en dan ook nog eens doodstil gebruikt). De binnentuinen in dit blok zijn bij uitstek een (doodstil) woongebied. Door het weinige verkeer in de Ripperdastraat en het Ripperdapark is dit een ideaal speelterrein voor de vele kinderen in deze buurt. Hierbij past geen hotel- met uitgebreide horeca, met af en aan rijdende leveranciers, stomerijen, taxi's en gasten. Dit gaat onbetwist overlast in dit rustige en verstilde woongebied veroorzaken.

28. Het lijkt erop dat de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing zich het bovenstaande niet heeft gerealiseerd toen hij concludeerde dat de voorgestane

bestemmingswijziging aansloot bij het Hotelbeleid. Deze bestemmingswijziging sluit daar niet bij aan en is er mee in strijd.

Verstild binnenstedelijk woonmilieu

29. In de ruimtelijke onderbouwing wordt bij de planologische onderbouwing slechts gekeken naar de bestemming van de Ripperdastraat zelf. Dit is een (veel) te beperkt blikveld, want daarbij wordt voorbijgegaan aan het feit dat het Pand grenst aan de binnentuinen van welgeteld 13 woonhuizen die wel in een verstild woonmilieu liggen dan wel samen een verstild woonmilieu vormen.

30. In de ruimtelijke onderbouwing wordt vervolgens enkel op basis van de gestelde *"sterke"* variatie van bestemmingen in de Ripperdastraat (waarin het dagelijks leven overigens niets van te merken is) geconcludeerd dat de voorgestane bestemmingswijziging niet in conflict is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Deze conclusie is onjuist. Omdat het Pand grenst aan de binnentuinen van 13 woonhuizen, ligt het (ook) in een plangebied dat uitsluitend voor wonen wordt gebruikt, en is de voorgestane bestemmingswijziging daarmee in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Immers, een van die uitgangspunten is dat in een woongebied rust heerst en dat bij afwijking van het bestemmingsplan geen sprake mag zijn van een onevenredige afname van de privacy. Een hotel met horeca, leveranciers en gasten brengt geen rust en privacy en zal zeker meer overlast veroorzaken dan onder de huidige kantoorfunctie (met beperkte horeca) werd veroorzaakt.

Verkeerskundige onderbouwing

31. Indien inderdaad leerlingen van Perspectief het hotel gaan bemannen, dan zal dit meer verkeersoverlast veroorzaken. Voor het bemannen van een hotel zijn immers (veel) meer werknemers nodig dan voor het enkel runnen van een restaurant met beperkte openingstijden. Hieraan wordt voorbijgegaan in de verkeerskundige onderbouwing. Hoe en waar gaan deze leerlingen hun fietsen en voor een groot deel scooters neerzetten? De fietsen en scooters van de Perspectief leerlingen blokkeren nu al een groot deel van de stoep voor het Pand, dit zal alleen nog maar meer worden.

32. Het huidige restaurant De Ripper is alleen van dinsdag tot en met vrijdag open. Dit zal zeker veranderen indien de bestemmingswijziging van de grond komt, omdat de exploitant het daarbij vermoedelijk voor een groot deel van restaurantomzet moet hebben. Dit zal leiden tot een grotere verkeersdruk. Ook hieraan wordt voorbijgegaan in de verkeerskundige onderbouwing. Met name in de weekenden is er nu al een tekort aan parkeerplaatsen in de Ripperdastraat, aan het Ripperdapark en aan de Parklaan. Moeten de parkeervergunninghouders

dan maar een garageabonnement nemen zodat de gasten en werknemers van het Pand kunnen parkeren?

33. Gelet op het bovenstaande wordt in de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte geconcludeerd dat de bestemmingswijziging geen toename qua parkeerdruk met zich zal brengen.

34. Ook wordt ten onrechte onder het kopje *"verkeersgeneratie"* de restaurantfunctie buiten beschouwing gelaten, omdat – volgens de opsteller van deze onderbouwing – hierin geen verandering optreedt ten opzichte van de huidige situatie. Zoals hiervoor uiteengezet is de huidige situatie een restaurant dat door de week slechts vier dagen open is, en zal de nieuwe situatie zijn een restaurant dat zeven dagen per week open is. ESTIDA gaf in haar oprechte enthousiasme ook al aan stevig in te willen zetten op het gebruik van het restaurant met bar, hetgeen ook lijkt te volgen uit het feit dat ESTIDA – volgens de ruimtelijke onderbouwing – de marketing van het restaurant zal gaan verzorgen.

35. Voort is het onbegrijpelijk op basis waarvan de opsteller van de ruimtelijk onderbouwing tot de conclusie komt dat de bestemmingswijziging een minimale invloed zal hebben op het aantal maal laden en lossen. Een veel intensiever gebruik van het restaurant vereist toch aanzienlijk meer leveranties en meer vuilafvoer?

36. Overigens werd al op 16 februari 2011 door de Wijkraad Binnenstad verzocht om de Ripperdastraat tot autoluwe zone te verklaren, hetgeen helder aangeeft hoe de bewoners van de Ripperdastraat hun straat ervaren (zeker niet als een levendige en gemengde straat, welk beeld de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte tracht op te wekken). Wat voor de Ripperdastraat geldt, geldt even zo goed voor het Ripperdapark. Dit is een gewilde speelplek voor de buurtkinderen die daar tot nu toe ongestoord konden rondfietsen. Hoe denkt de Gemeente dat de bevoorradingsvrachtwagens zich zonder schade of ongelukken door het smalle straatje rondom het Ripperdapark gaan wurmen? Al het verkeer van of naar de Ripperdastraat moet heen dan wel terug via het Ripperdapark.

Milieuaspecten

37. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voorbijgegaan aan het feit dat de laagbouw en het steegje (zoals gearceerd op bijlage 4 en zoals blijkt uit de foto's onder bijlage 5) grenst aan de tuinen van Belanghebbenden. Tot op heden werd deze laagbouw slechts als spreekruimte gebruikt. Het gebruik van deze laagbouw als koeling, (af)wasruimte of keuken zou tot ernstige geluid- en geuroverlast voor Belanghebbenden kunnen leiden, met als gevolg waardedaling van de panden van Belanghebbenden.

38. Ook zal een intensiever gebruik van het steegje, bijvoorbeeld als afvoerroute van afval of als aanvoerroute voor leveranciers, tot geluidoverlast voor Belanghebbenden leiden. Belanghebbenden ondervinden nu al met enige regelmaat hinder van de Perspectief leerlingen (urineren en roken in de steeg, luidruchtig gedrag op straat en voetballen op straat). Dat zal vermoedelijk alleen maar toenemen.

39. Zoals hiervoor aangegeven, hebben Belanghebbenden tot nu toe tevergeefs getracht met Beleggers afspraken te maken over het gebruik van de laagbouw en het steegje.

40. Art. 2 lid 1 sub c Wabo staat niet in de weg aan het opnemen van bijzondere gebruiksvoorwaarden in een besluit als het onderhavige, ook voor het laten gebruiken van het Pand. Indien Beleggers volharden in hun weigering om blijvende afspraken over de laagbouw en het steegje te maken, dan verzoeken Belanghebbenden om, bij onverhoopte toewijzing van de aanvraag van Beleggers, daarin voor wat betreft het hiervoor genoemde steegje en de laagbouw de volgende gebruiksvoorwaarden op te nemen ten laste van de Beleggers, hun rechtsopvolgers en huurders/gebruikers van het Pand:

(a) de laagbouw niet te gebruiken als keuken, (af)wasruimte, droogruimte, koeling, bar/restaurant of opslag of daarin enige activiteit te laten plaatsvinden die hoorbaar of te ruiken is in de tuinen of huizen van de Belanghebbenden;

(b) in, op of aan de laagbouw geen enkele vorm van ventilatie of airconditioning aan te brengen;

(c) de gevelhoogte van de laagbouw niet te verhogen, de platte daken van de laagbouw niet te verbouwen tot puntdaken en er op toe te zien dat er zich – behoudens in geval van calamiteiten – nimmer personen op de laagbouw dan wel op de verbinding tussen de twee hoofdgebouwen bevinden;

(d) de huidige of enige toekomstige deuren van de laagbouw die toegang geven tot het steegje nimmer te gebruiken als ingang voor personeel, leveranciers of voor enige andere activiteit verband houdend met de exploitatie van het Pand, behoudens in geval van calamiteiten;

(e) nimmer goederen (waaronder vuilnis) af en aan te voeren door het steegje dan wel te plaatsen in het steegje.

41. Slechts indien bovenstaande bijzondere aanwijzingen worden opgelegd, en Beleggers en hun huurders/exploitanten zich daar ook aan houden, kan voor wat

betreft de Belanghebbenden - *doch met inachtneming van het navolgende* - de conclusie worden getrokken dat het aspect omgevingsgeluid en geur geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging:

(i) ten onrechte wordt in de ruimtelijke onderbouwing onder 5.4 de stelling ingenomen dat het blok Ripperdastraat, Ripperdapark en de Parklaan - en dan met name de binnentuinen - niet kwalificeren als een *"rustige woonwijk"* maar als een *"gemengd gebied"*. Deze conclusie strookt niet met de feiten, zoals hiervoor uiteengezet. De indicatieve afstand kan dan ook niet met één trede worden verlaagd, en daarmee vervalt ook de grondslag van de conclusie dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan voor de bestemmingswijziging. In een hernieuwde of in de bestaande ruimtelijke onderbouwing dient dit te worden gecorrigeerd en nogmaals te worden geëvalueerd;

(ii) hotel- en horecabezoekers en personeel, en de leerlingen van Perspectief, roken (ook). Met name voor wat betreft de leerlingen van Perspectief heeft het verleden geleerd dat zij dit graag en vaak op straat, op de laagbouw of op de verbinding tussen de twee hoofdgebouwen doen. Vanwege het rookverbod in de horeca zullen de bezoekers, het personeel en de leerlingen van Perspectief voor wat betreft hun nicotinebehoeften weer naar de straat, het steegje, het dak van de laagbouw of de verbinding tussen de twee hoofdgebouwen uitwijken, met alle overlast van dien voor Belanghebbenden. Belanghebbenden verzoeken dan ook om bij een onverhoopte toewijzing van de aanvraag van Beleggers, als aanwijzing op te nemen dat zij er voor in hebben te staan dat in het Pand een inwendige rookruimte wordt geïnstalleerd, ter voorkoming van deze overlast;

(iii) doordat door Beleggers althans hun huurders zwaarder zal worden ingezet op het gebruik van het restaurant, zal daarmee naar verwachting ook het gebruik van het binnenterras en/of de achtertuin toenemen. Omdat het Pand in een rustige woonwijk ligt, dient dit gebruik beperkt te worden tot de weekeinden en dan nimmer tot na 21 uur in de avond. Belanghebbenden verzoeken om deze bijzondere aanwijzing bij onverhoopte toewijzing mee te nemen. Toewijzing van deze gebruiksbeperking is essentieel, want door het afgesloten karakter van de binnentuinen wordt geluid vanaf het terras van het Pand juist versterkt, waardoor het woongenot van Belanghebbenden navenant zal afnemen.

Conclusie

42. De door Beleggers verzochte omgevingsvergunning, inhoudende een afwijking van het bestemmingsplan, kan alleen worden toegewezen indien de verzochte

activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (art. 2.12 lid 1 onder a Wabo).

43. Het Ontwerpbesluit is om de hiernavolgende redenen in strijd met een goede ruimtelijke ordening:

(a) het voorgestane hotel is niet aantoonbaar economisch levensvatbaar, hetgeen een reëel risico op leegstand en verpaupering in een rustige woonwijk met zich brengt;

(b) gelet op het voorgaande, brengt het toekennen van de zwaarste horeca bestemming aan het Pand het risico voor Belanghebbenden met zich dat het Pand in de toekomst – bij het niet slagen van de hotelexploitatie – kan worden geëxploiteerd als club, dancing of podium, hetgeen rampzalig zou zijn voor een rustige woonwijk als deze;

(c) het Ontwerpbesluit is in strijd met Structuurplan 2020 en met Structuurplan 1990;

(d) het Ontwerpbesluit is in strijd met de Hotelbeleidsnota 2012 – 2020;

(e) het voorgestane hotel is gelegen in een verstild binnenstedelijk milieu en er is in het Ontwerpbesluit en in de ruimtelijke onderbouwing geen rekening gehouden met de verkeers-, geluid- en geuroverlast van het vestigen van een hotel met intensief te gebruiken restaurant in een verstild binnenstedelijk milieu.

44. De ruimtelijke onderbouwing is geen *"goede"* ruimtelijke onderbouwing in de zin van de Wabo, omdat deze:

(a) geen onderbouwing omvat waarom de economische uitvoerbaarheid is verzekerd;

(b) is gebaseerd op een verkeerde kwalificatie van de omgeving;

(c) ten onrechte uitgaat van de aanname dat Belanghebbenden, Beleggers en ESTIDA in onderling overleg bezwaren uit de buurt hebben opgelost, terwijl de realiteit is dat de Beleggers weigeren blijvende afspraken te maken en dreigen met de komst van een backpackershotel;

(d) geen noemenswaardig onderbouwde (en daarmee dus verkeerde) conclusies trekt op het gebied van verkeers-, geluid- en geuroverlast.

45. Gelet op al het voorgaande dient het Ontwerpbesluit niet te worden genomen en dient de aanvraag van Beleggers te worden afgewezen.

46. Mocht het Ontwerpbesluit onverhoopt wel worden genomen, dan dient dit de bijzondere aanwijzingen zoals vervat in alinea's 40 en 41 van deze zienswijze te bevatten, en dient in de alsdan opnieuw uit te voeren ruimtelijke onderbouwing te worden vastgelegd dat de omgeving van het Pand - waaronder de tuinen van Belanghebbenden - als verstild stadsmilieu en daarmee als rustige woonwijk hebben te gelden.

47. Belanghebbenden benadrukken overigens dat ook indien bovenstaande bijzondere aanwijzingen in acht worden genomen, een eventuele toewijzing van de aanvraag van Beleggers kwetsbaar voor vernietiging blijft wegens détournement de pouvoir en dat het gepretendeerde eigendomsrecht van Beleggers kwetsbaar blijft zolang Jeugdzorg op de rand van haar faillissement blijft balanceren.

48. Omdat Belanghebbenden in de kern sympathie hebben voor het plan van ESTIDA en Perspectief, maar dan wel met inachtneming van de in deze zienswijze genoemde belangen, staan Belanghebbenden nog steeds open voor overleg met de Beleggers en met de Gemeente. Het zou alleen beter zijn geweest indien de Gemeente en de Beleggers in een eerder stadium zelf het initiatief zouden hebben genomen tot een constructief overleg met de buurt.

49. Belanghebbenden verzoeken aan hen gerichte correspondentie in deze kwestie te adresseren aan:

Wiersma Mensonides
Mr. Ph.A. Vos
Postbus 75576
1070 AN Amsterdam
vos@wmlaw.nl
Tel: 020 - 524 52 45
Fax: 020 - 524 52 50

Met vriendelijke groet,

Aram Vos
Advocaat

Bijlagen:

1. Shjark Group, juli 2013, *"Situatie Hotelmarkt MRA"*
2. e-mails Aram Vos – ESTIDA, 3 december 2013
3. e-mail Aram Vos – ESTIDA, 23 maart 2014, met concept-akte
4. plattegrond Parklaan – Ripperdastraat – Ripperdapark;
5. foto's laagbouw van het Pand en steegje.

Opdracht:

De analyse beschrijft de situatie van de hotelmarkt in de komende jaren in de Metropool Regio Amsterdam, en specifiek de regio Haarlemmermeer/ Schiphol. Doel is ontwikkelingen en factoren te beschrijven die invloed zullen hebben op de hotels in de regio.

Inleiding:

Waar in de beleidsrapporten eerst termen werden gebruikt als "tekort hotelkamers", "loods" en "stimuleren" zijn deze in de huidige rapporten vervangen door woorden als "overaanbod", "reguleren" en "duurzaam".

Het is echter reeds te laat om nog op de rem te drukken voor de nabije toekomst. Plannen zijn in werking gezet en hotels worden opgeleverd. Dit zal onherroepelijk leiden tot een overaanbod van het aantal hotelkamers in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) en met name in de regio Haarlemmermeer / Schiphol en een daling van de bezetting met een negatief effect op de gemiddelde kamerprijs, RevPAR en cashflow van de hotels.

Oorzaken zijn:

- Economische crisis
- Onverwacht veel nieuwe hotels in leegstaande kantoorpanden
- Transparante hotelmarkt door internet
- Nieuwe vormen van hotellerie als AirB&B en Windu die meegeteld dienen te worden in het aanbod van kamers
- Onrealistische groeiprognoses van gemiddeld 4% per jaar over een periode van 10 Jaar in eerdere rapporten

In het laatste rapport, Actualisatie Regionaal Hotelbeleid Metropoolregio Amsterdam, wordt in paragraaf 4 aangegeven:

"De bandbreedte voor het ideale marktevenwicht in de Metropoolregio Amsterdam is vastgesteld op een gemiddelde kamer- bezetting van 70% tot 75% voor de gehele hotelmarkt. In deze bandbreedte is voldoende ruimte om alle vraagsegmenten te kunnen bedienen en is er een voldoende stevige bodem om structurele exploitatietekorten te voorkomen.
Een structureel lage bezettingsgraad van bijvoorbeeld 65%, zal er toe leiden dat veel hotels in de Metropoolregio Amsterdam niet meer genoeg omzet kunnen genereren om de vast-goedlasten te kunnen voldoen. ***Als gevolg hiervan zal de hotelmarkt te maken krijgen met opengebroken huurcontracten, faillissementen, sterke waardedalingen en uiteindelijk leeg- stand van hotelpanden."***

Nota Hotelbeleid 2007-2010

In de in 2007 uitgebrachte nota werd een aanname gemaakt dat tot 2015 een groei van de vraag van gemiddeld 4% per jaar te verwachten is. Deze groei vertaalde zich naar een behoefte aan 9.000 kamers in de gemeente Amsterdam. Als een van de uitgangspunten om deze jaarlijkse groei van het aantal overnachtingen in Amsterdam te ondersteunen wordt de verwachting van Schiphol, **die uitgaat uit van een jaarlijkse groei in het aantal passagiers van 3,5% tot 4,0%**, resulterend in 65 miljoen passagiers in 2015, aangehaald. **Er is echter maar een gemiddelde jaarlijkse groei geweest**

in het aantal passagiers van ca. 1.5% over de afgelopen 5 jaar. In 2012 zijn er (slechts) 51 miljoen passagiers op Schiphol geweest. Om dus nog gelijk te lopen met de voorspelling die de 9.000 kamers verantwoorden zal er de komende twee jaar een **groei van 30%** in het aantal passagiers op Schiphol moeten plaatsvinden.
In de Nota wordt de volgende stelling aangenomen: ***"Gezien het grote belang van Schiphol voor de hotelovernachtingen in de regio Amsterdam kan op basis van deze prognoses een vergelijkbare groei in het aantal kamernachten worden verwacht"***
Omdat het eerste niet gerealiseerd is, moet dus ook de groei van het aantal verwachte kamernachten aangepast worden.

En ander belangrijk aspect dat buiten beschouwing gelaten wordt, is dat er bij de berekening van het benodigd aantal kamers (p32) geen rekening wordt gehouden met het effect op de Average Daily Rate (ADR). Juist beide factoren tezamen hebben een enorm effect op het uiteindelijke resultaat van een exploitatie. RevPAR, die aan de hand van de ADR en de Occupancy berekend kan worden, is de belangrijkste (en eigenlijk enige relevante) maatstaf. De scenarioanalyse bezettingsgraad 2015 (Tabel 10) is daarom ook irrelevant.

De Gemeente Amsterdam en de betrokken consultancy bedrijven hebben zo een hotelbubbel gecreëerd door met een korte termijnblik vooral te kijken naar bijeffecten, zoals indirecte bestedingen die voortvloeien uit toerisme, arbeidsplaatsen, internationale congressen etc.

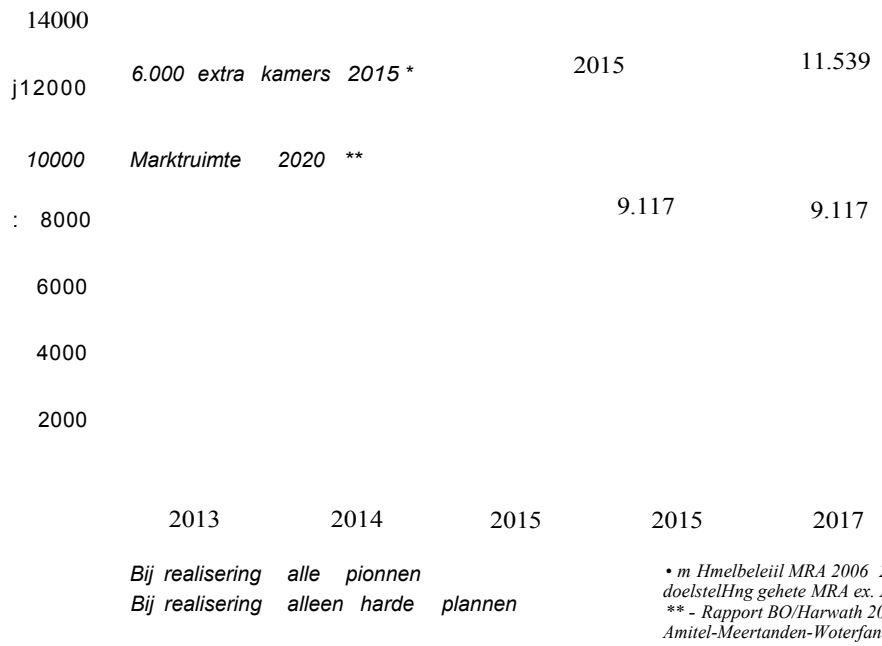
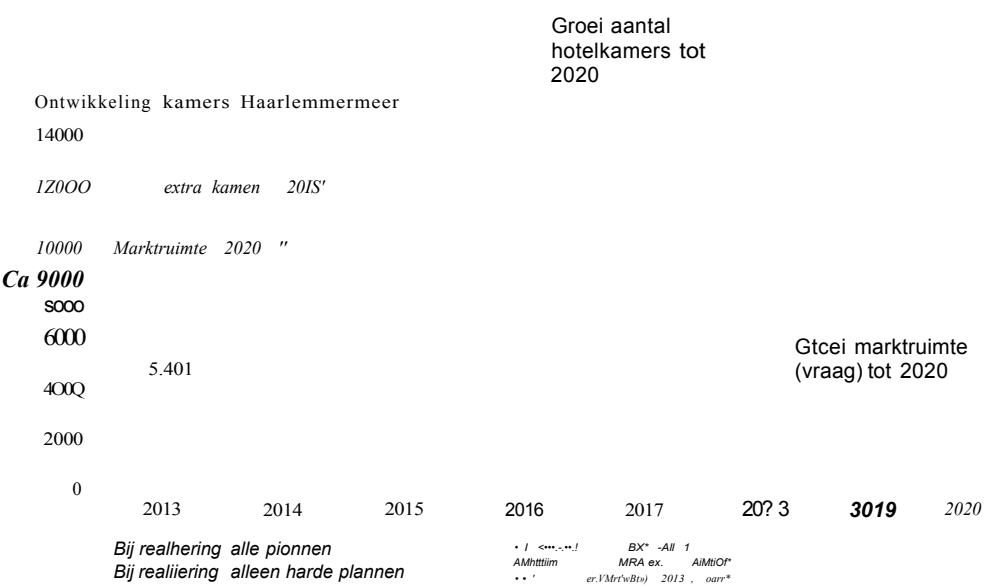
Actualisatie regionaal Hotelbeleid Metropoolregio Amsterdam, 2013

Er wordt ten eerste geconstateerd dat het proactieve beleid goed geslaagd is, maar vervolgens wordt gemeld: ***"Er wordt geconstateerd dat als dit beleid van extra stimuleren in dezelfde lijn wordt doorgezet in de komende jaren, er de kans is dat het aantal kamers sneller gaat groeien dan gewenst."***
Verwacht wordt dat het aantal hotelovernachtingen in de Metropool Regio Amsterdam, met 2,0% tot 2.7% per jaar zal groeien in de periode 2012-2020.

Specifiek regio Haarlemmermeer:
Volgens de eerdergenoemde en achterhaalde Nota Hotelbeleid 2007-2010, kunnen er 3.600 extra kamers tot 2015 in de Haarlemmermeer gerealiseerd worden. Hiervan zijn er tot juli 2012, 785 gerealiseerd. Huidige planvoorraad in de Haarlemmermeer tot en met 2015 is 1.469 kamers en voor na 2015 staan er vooralsnog 705 kamers gepland. Dit brengt het totaal op **3000 kamers** erbij in 2020 waarvan het merendeel al voor 2015.
In de Actualisatie regionaal Hotelbeleid Metropoolregio Amsterdam van Buck / Horwath HTL 2013 wordt echter **een theoretische marktruimte aangegeven van 872 tot 2040 kamers.**
In de actualisatie van het regionaal Hotelbeleid wordt dan ook voorgesteld het termijn van het extra te realiseren kamers en de marktruimte uit te stellen naar 2020 in plaats van 2015 en is de doelstelling gesteld op 2.700 en niet meer voor de Haarlemmermeer alleen maar voor de grotere regio Amstel-Meerlanden-Waterland.

Tijdens een bijeenkomst van de gemeente Amsterdam op 20 juni 2013 om het nieuwe regionale hotelbeleid vast te stellen werd duidelijk dat de ontwikkeling van het aantal hotels rond Schiphol veel te hard gaat en in geen enkele verhouding staat tot de ontwikkeling van de vraag. Onderstaande tabel van een van de slides van deze recente expertmeting hotelbeleid MRA (cijfers aangeleverd door de gemeente Haarlemmermeer) geeft dat aan.

Ontwikkeling kamers Haarlemmermeer



Als op deze tabel de groeilijn ingevuld wordt van nu tot aan de marktruimte in 2020 dan is de overcapaciteit evident. Zie hiervoor onderstaande tabel, waarbij er van uitgaan is dat de verhouding marktvraag en kameraanbod op dit moment in een nog net acceptabele balans is. De groei is de laatste jaren enorm gestagneerd en dit is zichtbaar in de gedaalde RevPAR van de Schiphol/ Haarlemmermeer hotels (STR). In de gehele MRA was de RevPAR € 99 in 2007 en in 2011 was deze gedaald naar € 87,- (daling van 11 %) volgens de Actualisatie Regionaal Hotelbeleid. Oeze daling heeft een enorm effect op de rentabiliteit.