Vastgesteld in het db van
19 november 2013

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Directie Omgevingsmanagement
Afdeling Realisatie Fysiek

22

Grenzen aan het Hotelbeleid

Aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015

Inhoud

1 Inleiding en aanleiding 3

2 Gebied 1011 5

3.Gebied Centrum Oost 7

4 Gebied West 8

5 Gebied Zuid 9

6 Gebied 1012 10

7 Unieke Concepten en Tophotels 11

1 Inleiding en aanleiding

Op 27 maart 2012 heeft de deelraad de Hotelnota Binnenstad 2012-2015 vastgesteld. In deze nota wordt het kader gegeven waarbinnen hotelontwikkeling binnen het stadsdeel Centrum kan plaatsvinden.

De nota geeft beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal hotels. Aangegeven wordt in welke straten en gebieden er onder voorwaarden hotelontwikkeling mogelijk is. Ondanks de strenge voorwaarden van de nota blijft de binnenstad voor veel hotelontwikkelaars het gebied bij uitstek waar zij nieuwe hotels willen bouwen of waar ze bestaande gebouwen om willen zetten in hotels. De Hotelnota 2012-2015 heeft geen merkbaar effect op het verminderen van het aantal hotelinitiatieven in de meest gewilde gebieden in de binnenstad. Hierdoor is de druk op sommige plekken waar hoteluitbreiding mogelijk is, dermate hoog dat bijstelling van het hotelbeleid noodzakelijk wordt geacht ter bescherming van de functiemenging.
De mogelijkheid die de Hotelnota 2012-2015 biedt om bij uitzondering hotelinitiatieven toe te staan wanneer sprake is van een tophotel of een uniek hotelinitiatief met meerwaarde voor Amsterdam, heeft geleid tot een grote creativiteit bij hotelontwikkelaars bij het ontwikkelen en benoemen van hun hotelinitiatief.
De beperkte mogelijkheden die het vigerende hotelbeleid biedt om reguliere hotels te vestigen in stadsdeel Centrum leidt tot een aanhoudende stroom van initiatieven om deze mogelijkheden maximaal te benutten. Het betreft hier vooral de verkeersradialen. De interesse om panden om te zetten van vooral nieuwbouwwoningen en kantoren naar hotel dreigen de functiemenging in veel gebieden onevenwichtiger dan gewenst te maken.
Ook de acceptatie van nieuwe hotels in de binnenstad door de bewoners en ondernemers neemt af. Daaraan gekoppeld worden de signalen dat de toeristische druk op veel gebieden als negatiever wordt ervaren sterker. Een van de instrumenten die het dagelijks bestuur heeft om deze druk te reguleren is het hotelbeleid.

Een nadere aanscherping van de beleidsregels is hierom gewenst.

De hotelbranche in Amsterdam heeft recent gepleit voor een veel restrictiever vestigingsbeleid voor hotels. Aan dit pleidooi ligt niet de angst voor verstoring van de functiemenging ten grondslag, maar de vrees voor een dermate groot aanbod van hotelkamers dat bezettingsgraden en kamerprijzen onder druk komen te staan. Dit pleidooi geeft geen aanleiding om het beleid aan te scherpen. Er is geen rechtvaardiging om in de marktwerking in te grijpen. Overigens wordt de marktverstorende werking van de aanwas van hotels in de Metropoolregio tegengesproken in het rapport "Actualisatie Regionaal Hotelbeleid Metropool Regio Amsterdam " uit februari 2013 van Buck Consultants en Horvath HTL.

Uit de tussentijdse evaluatie in dit rapport blijkt dat de ambitie uit 2008 van de Metropoolregio om in 2015 in Amsterdam 9000 nieuwe hotelkamers te realiseren, in 2013 55% was gerealiseerd. Ook wordt de verwachting uitgesproken dat het beoogde aantal

niet zal worden gehaald in 2015. De beoogde aanwas van 1000 hotelkamers in stadsdeel Centrum zal in 2015 ruimschoots gerealiseerd zijn.

Een tussentijdse inventarisatie laat zien dat op de peildatum 20 november 2013 ruim 1800 kamers in een zodanige fase van het vergunningproces verkeren dat de realisatie realistisch is. Een behoorlijk aantal hiervan, 235, betreft de realisatie van kamers die nog op basis van het Hotelbeleid 2008-2012 vergund zullen worden.
De ervaring leert overigens dat niet elk hotelinitiatief tot een succesvol einde wordt gebracht.

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

Dit betekent dat het hotelbeleid op drie punten wordt aangescherpt:

1. Geen medewerking aan nieuwe hotelinitiatieven.
   Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor hotelinitiatieven in Centrum Oost die een evidente positieve bijdrage leveren aan de gebiedsontwikkeling en die tevens passen in het vigerende beleid.
2. Het begrip "uniek hotelconcept" wordt gepreciseerd.
3. Beperking van de medewerking aan initiatieven voor nieuwe tophotels in stadsdeel Centrum tot één, te weten een eventuele ontwikkeling van het voormalige Paleis van Justitie aan de Prinsengracht, met een precisering van het begrip tophotel.

Met deze beleidsaanpassingen loopt het dagelijks bestuur vooruit op het voorgestelde hotelstrategie voor de Metropoolregio Amsterdam 2016-2022. Hierin wordt hotelontwikkeling in stadsdeel Centrum beperkt tot het "kansengebied" Oostenburg-Noord. Juist in dit gebied heeft zich een initiatief voor een groot hotel gemeld.

2 Gebied 1011

De Hotelnota 2012-2015 biedt de mogelijkheid voor hoteluitbreiding op het Waterlooplein en omgeving, in de Valkenburgerstraat en op Rapenburg.

Op en rond het Waterlooplein zijn geen initiatieven. Het gebied is niet interessant voor hotelontwikkelingen door de afwezigheid van bouwkavels en panden die in aanmerking komen voor transitie tot hotel. In dit gebied wordt niet langer meegewerkt aan eventuele hotelinitiatieven.

De westzijde van de Valkenburgerstraat kent een aantal hotelontwikkelingen en –initiatieven.
De herontwikkeling van Falcon Plaza en omgeving (nrs 72-106) tot twee nieuwe hotels is in een vergevorderd stadium. Het nieuw te vestigen hotel Ecomama op nummer 124 heeft zeer recent een omgevingsvergunning gekregen.
Over de ontwikkeling tot hotel van Valkenburgerstraat 14-16 zijn gesprekken gaande.
Naast het bestaande IBIS-hotel en Falcon Plaza zijn er dus twee zekere hotelinitiatieven en een serieus initiatief. Hiermee is in de Valkenburgerstraat-west dus sprake van zeker vier en mogelijk vijf hotels, oftewel van een zeer substantiële aanwezigheid van hotels. Verdere hotelontwikkeling in de Valkenburgerstraat leidt tot een ernstige verstoring van de functiemenging.
Er zal geen medewerking worden verleend aan nieuwe initiatieven op dezelfde locatie of elders in de buurt wanneer een van de bovengenoemde initiatieven niet wordt doorgezet.

Op de Prins Hendrikkade, ten oosten van het Amrath Hotel, biedt de Hotelnota 2012-2015 de mogelijkheid voor de ontwikkeling van hotelinitiatieven. Voor de Prins Hendrikkade 138-139/Schippersstraat 1 is de vergunningsprocedure in een vergevorderd stadium. Daarnaast is op dit gedeelte van de Prins Hendrikkade een aantal kleinere hotels gevestigd. Om de functiemenging in dit gebied te behouden, mede gelet op de initiatieven in de Valkenburgerstraat, wordt in dit gebied niet langer meegewerkt aan eventuele hotelinitiatieven. De in procedure genomen aanvraag voor de uitbreiding van het Amrath Hotel zal normaal worden afgewikkeld. Deze notitie brengt hierin geen verandering.

Op de Nieuwe Herengracht biedt de Hotelnota 2012-2015 de mogelijkheid voor de ontwikkeling van hotelinitiatieven. Hotelinitiatieven op deze gracht blijken niet te kunnen voldoen aan de criteria uit de Hotelnota 2012-2015. Aan hotelinitiatieven aan de Nieuwe Herengracht zal niet langer worden meegewerkt.

Op de Raamgracht 4-8/Kloveniersburgwal 73 heeft zich een initiatiefnemer gemeld voor de vestiging van een SOHO House, in het Hotelbeleid 2012-2015 genoemd als uniek concept. Dit initiatief zal in behandeling worden genomen. Mocht dit initiatief niet leiden tot de vestiging van een SOHO House hotel, dan zal aan een nieuw hotelinitiatief op deze plaats geen medewerking worden verleend.

Gelet op het grote aantal initiatieven in het gebied 1011, naast de reeds aanwezige hotels, zal aan geen enkel nieuw initiatief verder medewerking worden verleend om de functiemenging in het gebied niet onder druk te zetten. Wanneer een van de lopende initiatieven door de huidige initiatiefnemer wordt teruggetrokken, zal geen medewerking worden verleend aan een andere, nieuwe, initiatiefnemer voor een hotel op die locatie.

3 Gebied Centrum Oost

In Centrum Oost biedt de Hotelnota 2012-2015 ruimte voor hotelontwikkeling aan de verkeersradialen in het gebied en op Stadswerf Oostenburg, het voormalige Storkterrein op Oostenburger.
Dit heeft geleid tot een aantal hotelinitiatieven met in totaal ruim 800 kamers. Deze initiatieven zijn of zullen worden getoetst aan het vigerende hotelbeleid. Het betreft een initiatief op Oostenburg-Noord (400 kamers), het voormalige Emma Kinderziekenhuis (250), het Easy Hotel aan de Plantage Middenlaaan 33-35 (21), een hotelinitiatief voor de Sarphatistraat 47-55 (77) en de herontwikkeling van een deel van het kantoorgebouw Metropool aan de Weesperstraat (128).

Hiermee is voor het dagelijks bestuur de doelstelling van het Hotelbeleid 2012-2015 voor dit gebied gerealiseerd. Medewerking aan nieuwe hotelinitiatieven in het gebied wordt alleen dan nog verleend wanneer naar de mening van het dagelijks bestuur het initiatief een evidente positieve bijdrage levert aan de gebiedsontwikkeling. Daarnaast zal het getoetst worden aan de overige criteria vanhet hotelbeleid 2012-2015.

4 Gebied West

In gebied West lopen drie hotelinitiatieven waarbij het vergunningverleningproces loopt of waarbij een bestuurlijke toezegging aan de realisatie op basis van het vigerende of eerdere hotelbeleid is gedaan: Marnix Aparments op de Marnixstraat (8 kamers), Hotel Centrum Amsterdam aan de Elandsgracht (50) en het COC-pand in de Rozenstraat (50). Bij deze initiatieven wordt de medewerking aan de realisering ervan gecontinueerd waarbij getoetst wordt aan het vigerende beleid.

Gelet op de druk van hotels en andere horecavoorzieningen in het gebied wordt geen medewerking verleend aan nieuwe hotelinitiatieven.

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.

6 Gebied 1012

Voor het gebied 1012 verwijst het hotelbeleid naar de afspraken uit de Strategienota 1012, Hart van Amsterdam en de Nota Beleidsaanpassingen bestemmingsplangebied 1012. Daarnaast zijn de algemeen geldende beleidsregels uit het hotelbeleid van toepassing, met uitzondering van de regel over externe functiemenging.

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

Daarnaast zijn gesprekken gaande met de eigenaren van het Heredium gebouw, het Kasbank gebouw, het Bungehuis en hotel Winston. Hun initiatieven worden getoetst aan het vigerende hotelbeleid in 1012, de aanvullende regels voor het gebied 1012 en aan de aanvullende voorwaarden van het stadsdeel.

Aan andere nieuwe hotelinitiatieven, ook die voor tophotels en unieke concepten, zal geen medewerking worden verleend in het gebied 1012.

7 Unieke Concepten en Tophotels

In het hotelbeleid 2012-2015 is de mogelijkheid geboden om hotelinitiatieven voor tophotels en unieke concepten mogelijk te maken op plekken waar dit voor reguliere hotelinitiatieven niet mogelijk is. Ontwikkeling van een tophotel is nog mogelijk in gebied Zuid in het voormalige Paleis van Justitie.
In 1011 wordt het initiatief van SOHO House behandeld als uniek hotelconcept.

Verdere uitzonderingen voor tophotels en unieke concepten in het hotelbeleid worden niet langer gemaakt.

Criteria Uniek Hotelconcept

Het Hotelbeleid 2012-2015 geeft de volgende omschrijving van een uniek hotelconcept: *".....concepten die niet enkel overnachtingen en/of een goed restaurant bieden maar die met hun concept tegelijk inspringen op een andere behoefte, probleem of kans voor Amsterdam en die intrinsiek verbonden zijn aan het binnenstedelijke milieu. De initiatiefnemers van deze unieke hotelconcepten dienen aan te tonen dat zij met hun concept een exceptionele bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam als toeristische bestemming. Daarnaast dient te worden aangetoond op welke unieke wijze dit initiatief bijdraagt aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam.*

Om te staven dat een hotelinitiatief daadwerkelijk uniek is zal worden verlangd dat:

- De initiatiefnemer aantoont op welke wijze het concept een uitzonderlijke verbinding legt met het maatschappelijke, economische of culturele klimaat van Amsterdam en op welke wijze het initiatief op deze terreinen een meerwaarde creëert;

- De initiatiefnemer aantoont op welke wijze het concept intrinsiek verbonden is met het binnenstedelijke milieu en motiveert waarom het concept niet buiten stadsdeel Centrum gerealiseerd kan worden;

- De initiatiefnemer aannemelijk maakt dat het hotelconcept een substantiële bijdrage levert aan de verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en hiervoor overlegt met relevante organisaties en instanties zoals bewonersorganisaties, lokale ondernemersverenigingen en de buurtregisseur van politie.

Criteria Tophotels

Tophotels zijn hotels in het allerhoogste segment van de hotelmarkt. Enkele voorbeelden van brands die op dit moment op dit niveau opereren zijn onder andere Four Seasons, Jumeirah, Mandarin Oriental, Park Hyatt, Ritz Carlton, Taj Oberoi en Waldorf Astoria.

Amsterdam wil graag een kwalitatief hoogwaardig aanbod hebben in alle hotelsegmenten. Wat Amsterdam nog mist ten opzichte van Europese steden als Londen, Parijs, Rome en Wenen is voldoende hotelaanbod in het absolute topsegment, hotels die uitstijgen boven het huidige vijf sterrenniveau. Vanuit de markt wordt aangegeven dat er een potentiële vraag is naar hotels in dit topsegment in Amsterdam. Stadsdeel Centrum biedt graag ruimte aan maximaal twee hotels in dit topsegment, met een maximum van circa 150 kamers per hotel.
Een tophotel (The Amsterdam Waldorf Astoria Hotel) wordt gerealiseerd aan de Herengracht 542-556 en de Keizersgracht 679-689 (gebouw De Heren en de Keizer). Dit betekent dat ruimte is voor nog een tophotel, te realiseren in het voormalige Paleis van Justitie.

Stadsdeel Centrum zet daarbij in op een hotel dat een bijzondere bijdrage levert aan de diversiteit van het luxieuze hotelaanbod en aan het internationale zakenklimaat in Amsterdam. Een voorkeur gaat uit naar een hotel die een nieuwe en groeiende zakelijke en toeristische doelgroep bedient en een bijdrage levert aan de groei en diversiteit van het aantal internationale bedrijven in de regio. Dit tophotel sluit aan bij het doel van de Amsterdam Economic Board: Amsterdam in de top 5 van sterke Europese vestigingsregio's. De leidraad daarbij is de 'wensenmatrix voor internationaal zakenklimaat' die te vinden is op de Wiki van de hotelloods van de gemeente Amsterdam.