concept
1.4
7 november 2013

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Directie Omgevingsmanagement
Afdeling Realisatie Fysiek

164

Grenzen aan het Hotelbeleid

Aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015

Inhoud

1 Inleiding en aanleiding 3

2 Gebied 1011 4

3.Gebied Centrum Oost 6

4 Gebied West 7

5 Gebied Zuid 8

6 Gebied 1012 9

7 Unieke Concepten en Tophotels 10

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 biedt om bij uitzondering hotelinitiatieven toe te staan wanneer er bij voorbeeld 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. 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 heeft geen zwaarwegende invloed gehad op het schrijven van deze notitie

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.

2 Gebied 1011

De hotelnota biedt de mogelijkheid voor hoteluitbreiding op het Waterlooplein en omgeving, in de Valkenburgerstraat en op Rapenburg.

Op en rond het Waterlooplein lopen 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.

Op Rapenburg zijn ook geen initiatieven bekend voor hotelontwikkeling. Voor dit gebied geldt dat er geen panden en kavels beschikbaar zijn die zich lenen voor hotelontwikkeling. 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. Hetzelfde geldt voor het nieuw te vestigen hotel Ecomama op nummer 124. Hierbij is de ontwikkeling in een dermate vergevorderd stadium dat wijziging van het beleid bij deze panden niet mogelijk en wenselijk is.
Over de ontwikkeling op de nummers 14-16 zijn al twee jaar gesprekken gaande over ontwikkeling tot een hotel. Er is nog geen sprake van een concrete vergunningaanvraag.
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 wanneer een van de bovengenoemde initiatieven niet wordt doorgezet.

Op de Prins Hendrikkade, ten oosten van het Amrath Hotel, biedt de hotelnota 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 de mogelijkheid voor de ontwikkeling van hotelinitiatieven. Hotelinitiatieven op deze gracht blijken niet te kunnen voldoen aan de criteria uit de hotelnota. Aan hotelinitiatieven aan de Nieuwe Herengracht zal niet langer worden meegewerkt.

Het in het Hotelbeleid geformuleerde beleid voor tophotels en unieke initiatieven blijft voor het gebied 1011 van kracht.

3 Gebied Centrum Oost

In Centrum Oost biedt de Hotelnota ruimte voor hotelontwikkeling aan de verkeersradialen en op Stadswerf Oostenburg, het voormalige Storkterrein op het Oostenburgereiland.
De geringe druk van hotels, de wens het bezoek aan het centrum meer te spreiden en de economie in gebied Oost te stimuleren, en de sterke dominantie van de woonfunctie in dit gebied, geven geen aanleiding om het hotelbeleid in dit gebied aan te scherpen.

4 Gebied West

Het hotelbeleid biedt weinig mogelijkheden voor hotelontwikkeling in het gebied West. Nieuwe hotelinitiatieven zijn onder het huidige beleid beperkt tot de Rozengracht. Hiervoor is nog geen interesse getoond.
Wel is de druk van overige horeca op het gebied hoog. Omdat in hotels onder voorwaarden zelfstandige horeca mogelijk is zal de medewerking aan hotelinitiatieven in het gebied worden beperkt tot één.
Er is dus maximaal één tophotels of unieke concept in dit gebied mogelijk en dan slechts op de Rozengracht.

5 Gebied Zuid

Het gebied Zuid kent een grote dichtheid aan hotels.
Het hotelbeleid staat hotelontwikkeling onder voorwaarden toe aan delen van de Vijzelstraat en -gracht en op en rond het Rembrandtplein en Leidseplein.
De interesse voor de vestiging van nieuwe hotels buiten deze gebieden in het gebied Zuid is groot. Hierbij wordt een beroep gedaan op de uitzonderingen in het hotelbeleid voor tophotels en unieke hotelconcepten. Gelet op de druk van hotels op de functiemenging in het gebied zal uitsluitend worden meegewerkt aan:

- Hotelinitiatieven rond het Rembrandtplein en het Leidseplein conform de beleidsregels voor deze gebieden in het hotelbeleid.
- Maximaal twee hotelinitiatieven in het gebied rond de Vijzelstraat en –gracht dat in het hotelbeleid wordt beschreven.
- De vestiging van een hotel die valt in de categorie “unieke hotelconcepten” of “tophotels”, uitsluitend in het voormalige Paleis van Justitie aan de Prinsengracht.
- Maximaal twee initiatieven die vallen onder de definitie van “unieke concepten” in het hotelbeleid, uitsluitend wanneer dit initiatief wordt ontwikkeld in combinatie met een niet-commerciële culturele instelling.

De ontwikkeling van het Waldorf Astoria Hotel op de locatie “Heren de Keizer” is reeds in een vergevorderd stadium van de fysieke realisering en zal niet worden ingeperkt door deze notitie. Aan andere nieuwe hotelinitiatieven, uitgezonderd de gevallen die hierboven zijn aangegeven, zal in dit gebied geen medewerking worden verleend.

6 Gebied 1012

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

Voor een aantal initiatieven zijn de aanvragen in een stadium van behandeling gekomen dat wanneer aan de beleidsregels wordt voldaan, er sprake is van een onomkeerbare ontwikkeling of reeds de vergunning is verleend . Dit zijn het voormalige Kadasterpand, het initiatief voor een Chinees hotel aan de Geldersekade en een hotel bij Food Plaza. Ook de beperkingen en toezeggingen over hotelontwikkeling in het Herediumgebouw zijn reeds in een fase aangeland waarbij sprake is van onomkeerbaarheid van het proces wanneer er afspraken worden gemaakt die voldoen aan het staande hotelbeleid, de aanvullende regels voor het gebied 1012 en aan de aanvullende voorwaarden van het stadsdeel over de symbiose tussen de verschillende delen van het gebouw.

De functiemenging in het gebied verdraagt hooguit op twee plaatsen de eventuele komst van nieuwe hotels. De reden hiervoor is gelegen in de bijzondere kenmerken van twee gebouwen. Daarom zal uitsluitend worden meegewerkt aan hotelinitiatieven in het 1012-gebied voor de panden van de Kas Bank tussen de Spuistraat en het Singel en het Bungehuis. Medewerking geschiedt alleen dan wanneer voldaan wordt aan de criteria van het hotelbeleid en de aanvullende criteria die gelden voor het gebied 1012 en eventuele aanvullende afspraken.

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

7 Unieke Concepten en Tophotels

Het hotelbeleid biedt de mogelijkheid om hotelinitiatieven voor tophotels en unieke concepten mogelijk te maken op plekken waar dit voor reguliere hotelinitiatieven niet mogelijk is.
Ondanks de uitvoerige beschrijving van de begrippen "tophotel"en "unieke hotelconcepten met meerwaarde voor Amsterdam" in de hotelnota, geven beide begrippen aanleiding tot verwarring en interpreteren initiatiefnemers deze omschrijving ruimhartig.
Hotelinitiatieven die onder deze twee categorieën vallen, kunnen terecht op de locaties die in het hotelbeleid worden aangewezen als geschikt voor de vestiging van nieuwe hotels en in het gebied 1011. Daarnaast is ontwikkeling van een tophotel mogelijk in gebied Zuid in het Paleis van Justitie en is in gebied Zuid is de ontwikkeling mogelijk van twee initiatieven die vallen onder de definitie van "unieke concepten" in het hotelbeleid, uitsluitend wanneer dit initiatief wordt ontwikkeld in combinatie met een niet-commerciële culturele instelling.
Verdere uitzonderingen voor tophotels en unieke concepten in het hotelbeleid worden niet langer gemaakt.