concept
1.5
15 november 2013

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Directie Omgevingsmanagement
Afdeling Realisatie Fysiek

21

# 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 2012-2015 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 2012-2015 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.

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 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. De 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 nieuwe initiatief verder medewerking worden verleend om de functiemenging in het gebied niet verder 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 van een hotelinitiatief 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 het Oostenburgereiland.
Dit heeft geleid tot een aantal hotelinitiatieven met in totaal meer dan 900 kamers. Deze zijn of zullen worden getoetst aan het vigerende hotelbeleid.

Hiermee is voor het dagelijks bestuur de doelstelling van het Hotelbeleid 2012-2015 voor dit gebied ruimschoots 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.

# 4 Gebied West

In gebied West lopen drie hotelinitiatieven waarbij het vergunningverleningproces loopt of waarbij een bestuurlijke toezegging aan de realisatie ervan op basis van het vigerende hotelbeleid is gedaan. Bij deze initiatieven wordt de medewerking aan de realisering ervan gecontinueerd waarbij er 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 negen 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.

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 aantal initiatieven waarbij op basis van het vigerende hotelbeleid medewerking wordt verleend of waaraan bestuurlijke medewerking is toegezegd: het Chinese hotel aan de Geldersekade en 't Mandje.

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 aannemelijk maakt dat het hotelconcept in Amsterdam uniek is;
- 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 er nog 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 luxe hotelaanbod en aan het internationale zaken klimaat in Amsterdam. Een voorkeur gaat uit naar een hotels 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.

De criteria die aan een tophotel worden gesteld zijn:
- een maximum van circa 150 kamers per hotel;
- alleen grote panden, of een complex van in het verleden samengevoegde panden, met een historisch- monumentale uitstraling komen in aanmerking voor een tophotel;.
- het samenvoegen van panden is niet toegestaan. Bij in het verleden samengevoegde panden geldt dat de parcellering (in overwegende mate) hersteld moet worden;
- in geval van nieuwbouw komen alleen bijzondere en unieke locaties in aanmerking die garanderen dat het hotel in het hoogste segment kan opereren; zoals bijzondere uitstraling van de locatie, goede bereikbaarheid, nabijheid van (culturele) voorzieningen of andere unique selling points.

De voorkeur gaat uit naar hotels die een bijzondere bijdrage leveren aan de diversiteit van het luxe hotelaanbod en het vestigingsklimaat in Amsterdam