Overzicht lopende hotelinitiatieven per 1 september 2023

Toelichting pijplijn algemeen
Bij de vaststelling van het overnachtingsbeleid in 2016 is er een inventarisatie gemaakt van lopende hotelinitiatieven. Dit heeft geleid tot een overzicht met 58 plannen: de zogenaamde pijplijn (goed voor ongeveer 8.000 hotelkamers).
Het overzicht was bedoeld om de gemeenteraad te informeren over het nog te verwachten aantal nieuwe hotelkamers. Nu is het een dynamisch overzicht waarvan hotels die in aanbouw zijn worden verwijderd en waaraan nieuwe hotelplannen worden toegevoegd, maar waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Gebleken is dat het strenge overnachtingsbeleid de realisatie van hotelkamers na 2017 niet altijd heeft kunnen voorkomen. Deels doordat er soms al afspraken waren gemaakt voordat het strenge beleid van kracht werd. Deels door directe rechten in bestemmingsplannen. Als een hotelfunctie in een bestemmingsplan is opgenomen, en het hotelplan aan alle overige wet- en regelgeving voldoet, kan de gemeente een omgevingsvergunning niet weigeren. Ook niet in een nee-gebied.
Daarnaast was er soms sprake van overgangsrecht doordat ontwikkelaars succesvol een beroep deden op gerechtvaardigd vertrouwen.

Tussen **2017 en 1 maart 2019** zijn er 11 initiatieven toegevoegd, waarvan 9 op basis van een direct hotelrecht in een bestemmingsplan.
Tussen **1 maart 2019 en 1 augustus 2021** zijn er 16 initiatieven toegevoegd, waarvan 13 op basis van een direct hotelrecht in een bestemmingsplan.
Tussen **1 augustus 2021 en 1 september 2023** zijn er 14 initiatieven toegevoegd, waarvan 6 op basis van een direct hotelrecht in een bestemmingsplan.

Onderstaand overzicht wordt op gezette tijden herzien, heeft als doel de raad te informeren en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Initiatieven toegevoegd **tussen 2021 – 2023** (peildatum 1 september 2023)

Overnachtingsbeleid van toepassing
3 plannen worden getoetst aan de gebiedskaart en de strenge kwaliteitseisen uit het overnachtingsbeleid.

	Hotelinitiatief	**Stadsdeel**	**Grondslag / stand van zaken**
1	**Apollohotel** Apollolaan 2	Zuid	Nieuw voor oud-regel In procedure: concept aanvraag omgevingsvergunning Aantal slaapplaatsen blijft gelijk.
2	**Art hotel** Buikslotermeerplein	Noord	Nee, tenzij gebied In procedure: concept aanvraag omgevingsvergunning
3	**Clink Hostel** Badhuiskade 3	Noord	Nee-gebied: negatief advies Bezwaarprocedure

Direct recht bestemmingsplan en ruimte binnen bestaande erfpachtcontract
Directe rechten zijn rechten waar eigenaren/erfpachters/ontwikkelaars en exploitanten gebruik van kunnen maken zonder dat de gemeente hier actief aan mee hoeft te werken door een aanpassing of een afwijking van het bestemmingsplan. De hotelrechten zijn immers al in het bestemmingsplan opgenomen en er is geen planologische procedure nodig om een hotel mogelijk te maken.
Het overnachtingsbeleid is bij 6 plannen niet van toepassing, omdat het hotelrecht al is opgenomen in het bestemmingsplan.
Het erfpachtinstrument kan niet worden ingezet, omdat er voor de uitbreiding geen wijziging van het erfpachtcontract nodig is.

1	**Hilton** Apollolaan 38	Zuid	Direct recht bestemmingsplan Uitbreiding past binnen bestaand erfpachtrecht

2	Grasweg 54	Noord	Direct recht bestemmingsplan Initiatief past binnen bestaand erfpachtrecht
3	**The Townhouse** WTC	Zuidas	Direct recht bestemmingsplan Uitbreiding past binnen bestaand erfpachtrecht
4	**Golfbaan** Basisweg 2	Weesp	Direct recht bestemmingsplan Overgangsregeling erfpacht van toepassing.
5	**B&B Eye Amsterdam** (8 slaapzalen met 64 slaapplaatsen)	Noord	Direct recht bestemmingsplan Overgangsregeling erfpacht in onderzoek
6	**Bastion West** Hendrikje Stoffelstraat	Nieuw-West	Direct recht bestemmingsplan. In combinatie met Nieuw voor oud.

Overgangsrecht
Hotelinitiatieven kunnen een doorlooptijd hebben van vele jaren.
Bij gerechtvaardigd vertrouwen is het huidige overnachtingsbeleid niet van toepassing. Er wordt in zulke gevallen getoetst aan het hotelbeleid uit 2014. Dit beleid was nog gericht op het faciliteren van hotelontwikkeling.

1	JP Heijestraat 66	West	Uitspraak Raad van State Overgangsrecht: Hotelbeleid 2014 van toepassing

Inbreiding
Inbreiding betreft het toevoegen van hotelkamers door omzetting van algemene ruimtes naar overnachtingscapaciteit of door verkleining en splitsing van bestaande kamers.
Omdat er geen sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan is het overnachtingsbeleid bij dit soort situaties niet van toepassing.
Disclaimer: Voor inbreidingen is meestal geen omgevingsvergunning nodig, waardoor er waarschijnlijk meer inbreidingen zijn dan de gemeente kent.

1	**Joy hotel** Hullenbergweg 385	Zuidoost	Inbreiding Sportvoorziening wordt omgezet naar hotelkamers.
2	**Hour Glass** Parnassusweg 376	Zuidas	Inbreiding Verdieping bedoeld voor horeca wordt omgezet naar hotelkamers. Direct recht bestemmingsplan Onderzoek naar erfpachtovereenkomst loopt.
3	**Hoxton (voorheen Lloyd hotel)** Oostelijke Handelskade 34	Oost	Inbreiding Meer hotelkamers binnen de toegestane oppervlakte.

Gebiedsontwikkeling
Voor één initiatief wordt een uitzondering gemaakt op het overnachtingsbeleid vanwege zwaarwegende gebiedsontwikkeling belangen.

1	**B@Home** Schinkelbuurt	Nieuw-West	Nieuw direct hotelrecht in bestemmingsplan. Uitzondering op overnachtingsbeleid vanwege zwaarwegend belang gebiedsontwikkeling. (hotelappartementen) **raadsbesluit**

Totaal + 457 hotelkamers, waarvan *8 slaapzalen met 64 slaapplaatsen.

Restant initiatieven toegevoegd **tussen 2019 – 2021** (peildatum 1 augustus 2021)

	hotelinitiatief	**stadsdeel**	**grondslag**
1	Amstel 111 (voorheen hotel The Bridge)	Centrum	Deels direct recht bestemmingsplan Deels overnachtingsbeleid: Nieuw voor oud **collegebesluit**
2	Klaprozenweg 57-59 (Buiksloterham kavel B1)	Noord	Direct recht bestemmingsplan en gerechtvaardigd vertrouwen op basis van afsprakenbrief 2021 (overgangsrecht)
3	Papaverweg 22-32 (Buiksloterham kavel 17)	Noord	Direct recht bestemmingsplan en gerechtvaardigd vertrouwen op basis van afsprakenbrief 2021 (overgangsrecht)
4	**Makerstoren** Rhône weg 54	Sloterdijk II	Nee, tenzij gebied: Negatief advies Uitzondering overnachtingsbeleid voor pilot serviced apartments / hotelappartementen **collegebesluit**

Restant initiatieven toegevoegd **tussen 2017 – 2019** (peildatum 1 maart 2019)

	hotelinitiatief	**stadsdeel**	**grondslag**
1	**Klevering** Asterweg 54D	Noord	Direct recht bestemmingsplan Overnachtingsbeleid niet van toepassing.
2	**New West Inn** Reimerswaalstraat/ Tussenmeer	Nieuw-West	Direct recht bestemmingsplan. In combinatie met nieuw voor oud. Omgevingsvergunning elders wordt gebruikt als ontwikkelrecht.
3	**ASR Hotel Meervaart** Osdorpplein	Nieuw-West	Direct recht bestemmingsplan. Ontwikkelrecht Overnachtingsbeleid niet van toepassing.
4	**Markthallen** Foodcenter	West	Direct recht bestemmingsplan Ontwikkelrecht Overnachtingsbeleid niet van toepassing.
5	**Eleven Square** (voorheen: UID en GETZ) Arenapoort	Zuidoost	Gerechtvaardigd vertrouwen (overgangsrecht) **collegebesluit**
6	**Harbour City hotel (**voorheen: Port City Hub en Alfadriehoek)	Haven	Direct recht bestemmingsplan. Overnachtingsbeleid niet van toepassing.

Restant **'pijplijn 2016'**

	hotelinitiatief	**stadsdeel**	**grondslag**
1	Grasweg 46	Noord	Omgevingsvergunning verleend op basis van hotelbeleid 2014 Overnachtingsbeleid niet van toepassing.
2	Kavel 15 UvA Sciencepark (extended stay)	Oost	Direct recht bestemmingsplan en vol eigendom Tender Overnachtingsbeleid niet van toepassing.