Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 2133
1000 CC Amsterdam
Telefoon 14 020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Economie, Postbus 2133, 1000 CC Amsterdam

Stadsdeel Nieuw West
T.a.v. [redacted]

Weigeringsgrond:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur;
de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Datum 9 februari 2018
Ons kenmerk EC1360
Uw kenmerk
Behandeld door Team Overnachtingsbeleid, [redacted]
Kopie aan [redacted], [redacted]
Bijlage

Onderwerp Ditlaar 1-7

Geachte [redacted]

In het kader van de vergunningverlening omtrent Ditlaar 1-7 heeft U ons gevraagd om een advies.

Het hotelinitiatief behelst een nieuwbouw ontwikkeling t.b.v. een appartementenhotel. Het appartementenhotel omvat 35 kamers van ca. 40 m2 inclusief kookgelegenheid en een aparte slaapkamer.
U heeft ons gevraagd aan te geven in hoeverre het initiatief voldoet aan het door de gemeenteraad vastgestelde Overnachtingsbeleid 2017 e.v.

Algemeen
Het plan Ditlaar 1-7/appartementenhotel Sloten kent al een langere voorbereidingstijd. Vanuit het Regionaal adviesteam is eerder op 22 december 2016 geadviseerd op het hotelinitiatief. Ten tijde gold de regionale hotelstrategie 2016-2022 en is aan de hand van de destijds van kracht zijnde Hotelladder positief geadviseerd.
Aangezien het nu voorliggende hotelinitiatief getoetst dient te worden op het moment van beslissing op de omgevingsvergunning, is het nieuwe overnachtingsbeleid van kracht en kan het advies van november 2016 niet één op één worden overgenomen.

Per 1 januari 2017 is het nieuwe – stringentere – overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam in werking getreden en dient toetsing aan dit beleid plaats te vinden. De overgangsregeling is voor dit initiatief niet van toepassing, aangezien bij het collegebesluit d.d. 18 juli 2017 over de overgangsregeling (Deel 2 van de Notitie Uitwerking overnachtingsbeleid 2017) de locatie Ditlaar

1-7 niet bij naam is genoemd als lopend initiatief waarop het nieuwe overnachtingsbeleid niet van toepassing is. Er is evenmin sprake van een bestuurlijke toezegging door het bevoegd gezag. Omdat de overgangsregeling niet van kracht is, dient het initiatief te worden getoetst aan het huidige overnachtingsbeleid. Aan de hand van het Stappenplan worden initiatieven zowel ruimtelijk als kwalitatief getoetst. Het gaat er hierbij m.n. om of een initiatief een toegevoegde waarde heeft voor de directe omgeving en aan bepaalde kwaliteitscriteria voldoet.

Het plan Ditlaar 1-7

De locatie Ditlaar 1-7 zal worden herontwikkeld door Lingotto, die het voornemen heeft om het bestaande bedrijfsverzamelgebouw Ditlaar Staete te slopen en te vervangen door een appartementenhotel t.b.v. van extended stay. Het plan omvat een klein appartemententhotel met 35 appartementen van gemiddeld 40 m2, die zijn voorzien van een keuken, een zithoek en een aparte slaapkamer. De doelgroep is zakelijke reizigers, die voor een langere periode in het hotel verblijft.
De eigenaren van het gebouw zijn Lingotto en KBK Bouw. Zij hebben een intentieovereenkomst gesloten met de beoogd exploitant: Sky Reach Apartments. Sky Reach Apartments is een bedrijf dat huisvesting en accommodatie voor de zakelijke faciliteert. Een bibopscreening maakt onderdeel uit van de toetsing van de omgevingsvergunning.

Het overnachtingsbeleid 2017

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 12 september 2017.

Het appartementenhotel voorziet in de mogelijkheid om vanaf 2 nachten te verblijven en wordt om die reden planologisch aangeduid als hotelbestemming. Het gemeentelijk overnachtingsbeleid, dat sinds 1 januari 2017 van kracht is, is van toepassing op overnachtingsvormen tot en met 12 maanden. Lopende initiatieven worden, met uitzondering van de vijf bij naam genoemde initiatieven zoals beschreven in artikel 4.1 van de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid2017 e.v., Deel II, aan het nieuwe beleid getoetst. Het overnachtingsbeleid is ook van toepassing op transformatie van een gebouw naar hotel. Het gaat hier om een bestaand kantoor/bedrijfsverzamelgebouw dat zal worden gesloopt en waarvoor in de plaats een appartementenhotel zal worden gerealiseerd.

Om als gemeente mee te kunnen werken aan een ruimtelijk planologische procedure dient een hotelinitiatief aan de voorwaarden te voldoen zoals deze zijn vastgelegd in de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I en Deel II e.v.

<u>Stap 1 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: Gebiedskaart</u>

In een beperkt deel van de stad geldt t.a.v. hotels een "nee, tenzij" beleid en verleent de gemeente nog medewerking aan nieuwe hotelinitiatieven, mits wordt voldaan aan de voorwaarden op het gebied van kwaliteit, buurtbetrokkenheid, duurzaamheid en sociaal ondernemerschap. Het gebied Sloten is op de gebiedskaart aangeduid als een "Nee, tenzij....." gebied. De gemeente heeft een stappenplan ontwikkeld, waarin deze voorwaarden zijn

omschreven. Alleen ingeval aan de voorwaarden wordt voldaan kan de gemeente medewerking verlenen aan een uitgebreide project procedure.

Stap 2 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: Bijzonder hotelinitiatief
(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I, paragraaf 2.2)

Het overnachtingsbeleid heeft als leidmotief dat een hotelinitiatief echt iets moet toevoegen aan de omgeving en de markt. Er dient derhalve sprake te zijn van een uitzonderlijk plan dat niet vergelijkbaar is met omliggende of in aanbouw zijnde hotels. Aangezien het gaat om een vervanging van het verouderde kantoor/bedrijfsverzamelgebouw Ditlaar Staete door een appartementenhotel van hoogwaardige kwaliteit, dat bovendien recht doet aan het landschappelijk karakter van het dorp, kan deze ontwikkeling worden aangemerkt als zijnde van toegevoegde waarde voor de omgeving. Het appartementenhotel is een kleinschalige voorziening in een historische en dorpse omgeving, waardoor het kan worden aangemerkt als een "uniek dorpshotel" in Amsterdam. Gasten krijgen een kleinschalige verblijfservaring in een aantrekkelijk historische en dorpse omgeving.

In de directe omgeving van Ditlaar 1-7 zijn twee viersterrenhotels (Artemis en Mercure) gevestigd. Het appartementenhotel Sloten is kleinschalig en gaat uit van 35 kamers met een gemiddelde oppervlakte van 40 m2, waar gasten in principe voor langere tijd kunnen verblijven.
Er is geen vergelijkbare voorziening in het gebied die voorziet in een verblijf tot 6 maanden. Appartementenhotel Sloten is onderscheidend t.o.v. de bestaande hotels, omdat het plan uitgaat van grotere appartementen met kookgelegenheid, die in principe voor langere tijd zullen worden verhuurd. Stadsdeel Nieuw West meent dat met de transformatie van kantoor tot hotel de recreatieve en toeristische waarde van Dorp Sloten kan worden verhoogd. Het past bovendien binnen de prioriteit 'De Aker, Sloten en Nieuw-Sloten duurzaam en historisch' van de gebiedsagenda De Aker, Sloten en Nieuw-Sloten, waarbij het uitgangspunt is 'authenticiteit Dorp Sloten behouden en evenwichtig op de kaart zetten'.
Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat met het initiatief voor het appartementenhotel Sloten sprake is van een zekere toegevoegde waarde voor het Dorp Sloten en aan de totale Amsterdamse hotelmarkt. T.a.v. de omgeving geldt dat het bestaande bedrijfsverzamelgebouw sterk verouderd is en ligt op een belangrijke locatie in het dorp. Het nieuwe fraai vormgegeven en duurzame appartementenhotel is een verbetering van de huidige situatie.

De doelgroep die de ontwikkelaar voor ogen heeft bestaat voornamelijk uit zakelijke reizigers, die langdurig gebruik zullen maken van de appartementen. De inschatting is dat 60% of meer van de gasten langer dan twee weken in het appartementenhotel zal verblijven. Met de appartementen wordt een doelgroep bediend, waarvoor in de omgeving – afgezien van AirBNB en Bed & Breakfasts - nog geen mogelijkheden zijn.

Het appartementenhotel is een mooi vormgegeven en hoogwaardig gebouw dat voorziet in de behoefte aan extended stay appartementen, die groter zijn dan de gemiddelde hotelkamer en

daardoor gericht zijn op een langer verblijf. Het kwaliteitsniveau wordt als hoog beoordeeld en vernieuwing van het gebouw zal het aangezicht van het dorp sterk verbeteren.

Stap 3 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: Buurtbetrokkenheid
(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I, paragraaf 2.3)

De initiatiefnemer heeft de belangen van de buurt onderzocht tijdens een informatieavond . De bewoners van het gebied kennen het plan en zijn op 26 januari 2017 geconsulteerd. Zij staan overwegend positief tegenover het hotelinitiatief en ondersteunen het voornemen om het bedrijfsverzamelgebouw naar een appartementenhotel te transformeren. Doordat de meeste hotelgasten langere tijd zullen verblijven, is de impact op de buurt beperkt. Aan de bewoners is toegezegd dat de voorzieningen die nodig zijn voor het hotel zo veel mogelijk vanuit het dorp worden betrokken en dat er geen aanvullende voorzieningen in het plan worden opgenomen. De Dorpsraad is voorstander van een appartementenhotel op deze locatie, aangezien de huidige staat van het bedrijfsverzamelgebouw slecht is. Zij verwacht weinig weerstand tegen het plan, mits er sprake is van een mooi en duurzaam concept.
Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 17 oktober 2017 ingestemd met het verplicht stellen van een draagvlakmeting. Deze verplichting is niet met terugwerkende kracht in werking getreden. Plannen die voor deze datum zijn ingediend hoeven niet aan de voorwaarde van de draagvlakmeting te voldoen.

Stap 4 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: Duurzaamheid
(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I, paragraaf 2.4)

De indiener heeft toegezegd dat bij de uitwerking op verschillende niveaus duurzaamheid een plek zal krijgen in o.a. materialisatie en de aanpak van het bouwproces. Het feit dat er gebruik zal worden gemaakt van een Groenfinanciering biedt een garantie dat het gebouw zal voldoen aan een aantal duurzaamheidscriteria. Een van deze criteria is een EPC score onder de 1.0. Door gebruikmaking van zonnepanelen in combinatie met een WKO installatie wordt hier met een EPC-score van 0,67 ruimschoots aan voldaan.

Lingotto heeft toegezegd om voor het appartementenhotel een uitzonderlijke prestatie op het gebied van duurzaamheid te leveren die aansluit bij de Agenda Duurzaamheid uit 2015. Deze toezegging zal in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar worden vastgelegd. Hierbij zal het BREEAM-NL Excellent of Leed Patinum certificaat of een ander erkend vergelijkbaar certificaat uitgangspunt zijn.

Stap 5 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: visie op sociaal ondernemerschap
(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I, paragraaf 2.5)

Op basis van het Stappenplan wordt de ondernemer verzocht een uitgewerkt plan in te dienen dat betrekking heeft op de toekomstige exploitatie waaruit blijkt dat er sprake is van sociaal ondernemerschap conform de normen uit de PSO (Prestatieladder Socialer Ondernemen)

Handleiding. Op welke wijze dit appartementenhotel invulling zal geven aan haar eigen personeelsbeleid vanaf het moment van exploitatie wordt niet geconcretiseerd. Lingotto heeft nog geen overeenstemming bereikt met een definitieve exploitant en kan derhalve in dit stadium van de ontwikkeling geen definitieve afspraken overleggen die het toepassen van de normen uit de PSO Handleiding kunnen bevestigen.
De indiener stelt in zijn algemeenheid dat een hotel economische bedrijvigheid en diversiteit op een plek toevoegt. Er kunnen met name banen voor laagopgeleiden en mensen met een kwetsbare arbeidspositie ontstaan. Lingotto heeft bij brief van 23 januari j.l. toegezegd dat zij er voor zorg zal dragen dat de toekomstige exploitant en/of de bedrijven waar ze mee zal samenwerken voldoen aan de normen uit de PSO Handleiding. Deze toezegging zal in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar worden vastgelegd.

Advies Team Overnachtingsbeleid
Hotelplan Ditlaar 1-7 heeft een kwaliteitsniveau dat in Dorp Sloten kan bijdragen aan functiemenging en diversiteit en wordt als 'uniek dorpshotel' als een verrijking voor de buurt aangemerkt. Het concept heeft een toegevoegde waarde voor de directe omgeving. De buurtbetrokkenheid is voldoende in kaart gebracht en aanvrager heeft harde toezeggingen gedaan op het gebied van duurzaamheid en sociaal ondernemerschap.
Het Team Overnachtingsbeleid adviseert **positief** over het hotelplan Ditlaar 1-7. Het plan past binnen de kaders van het Amsterdamse overnachtingsbeleid mits aan de voorwaarden t.a.v. duurzaamheid en sociaal ondernemerschap wordt voldaan. De door Lingotto gedane toezeggingen m.b.t. deze criteria dienen in een afzonderlijke privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en Lingotto te worden vastgelegd, t.w.:

Duurzaamheid:
- EPC van 0,67
- De door Lingotto gedane toezeggingen op het gebied van duurzaamheid in relatie tot de Agenda Duurzaamheid. Hierbij zal het BREEAM-NL Excellent of het Leed Patinum certificaat - of een ander erkend vergelijkbaar certificaat - uitgangspunt zijn.

Sociaal ondernemerschap:
- Lingotto zal er zorg voor dragen dat de toekomstige exploitant en/of de bedrijven waar ze mee zal samenwerken voldoen aan de normen uit de PSO Handleiding. De overeenkomst dient een kettingbeding te bevatten waarmee de toezegging wordt doorgelegd naar de toekomstige exploitant.

Met vriendelijke groet,

S. Kaatee

[redacted]

Directeur Economische Zaken

Weigeringsgrond:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e van de Wet openbaarheid van bestuur;
de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer