concept
1.1
3 oktober 2013



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Directie Omgevingsmanagement
Afdeling Realisatie Fysiek

18

Grenzen aan het Hotelbeleid

Aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015

Inhoud

1 Inleiding en aanleiding

2 Gebied 1011

3.Gebied Centrum Oost

4 Gebied West

5 Gebied Zuid

6 Gebied 1012

7 Unieke Concepten en Tophotels

1 Inleiding en aanleiding

Op 27 maart 2012 heeft de deelraad de Hotelnota 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 ondanks het spreidingsbeleid toch 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 hier gewenst.
Deze noodzaak wordt onderschreven door signalen dat de druk op en drukte in sommige plaatsen in de binnenstad de kritische grens begint te naderen of zelfs overschrijdt. Op die plekken komt de functiemenging in gevaar en wordt de aanwezigheid van de grote groepen bezoekers als storend ervaren, zowel door bewoners als de bezoekers zelf. Voorbeelden van dergelijke signalen zijn het binnenkort te publiceren rapport van O+S "Druk in de Binnenstad" en het artikel van Stephen Hodes in Het Parool van 8 september 2013. Ze staan echter niet op zichzelf. Van vele kanten wordt aangegeven dat de grenzen van de hotelexpansie in de binnenstad zijn bereikt.
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.

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 zullen in de Valkenburgerstraat-west dus zeker vier en mogelijk vijf hotels worden gevestigd. Hiermee is er sprake van een zeer substantiële aanwezigheid van hotels. Verdere hotelontwikkeling in de Valkenburgerstraat leidt tot een ernstige verstoring van de functiemenging. Er zal alleen medewerking worden verleend wanneer een van de bovengenoemde initiatieven niet wordt doorgezet.

Op de Prins Hendrikkade, ten oosten van het Amrathhotel, 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 zijn er 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.

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

Overige hotelontwikkeling in het gebied 1011 is slechts mogelijk wanneer het initiatief voldoet aan de beleidsregels voor tophotels of unieke hotelinitiatieven.

3 Gebied Centrum Oost

In Centrum Oost biedt de Hotelnota ruimte voor hotelontwikkeling aan de verkeersradialen in het gebied en op het voormalige Storkterrein op het Oostenburgereiland.
De geringe druk van hotels 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.

5 Gebied Zuid

Het gebied Zuid kent een grote dichtheid aan hotels.
Het hotelbeleid staat hotelontwikkeling onder voorwaarden voor 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 maximaal twee hotels die vallen in de categorie “unieke hotelconcepten” en “tophotels”, uitsluitend in de locaties “Heren de Keizer” (reeds in een vergevorderd stadium van de fysieke realisering) en het voormalige Paleis van Justitie aan de Prinsengracht.

Aan andere nieuwe hotelinitiatieven 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 hotelontwikkening 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 die in het overleg door het stadsdeel zijn gesteld over de symbiose tussen de verschillende delen van het gebouw.

De functiemenging in het gebied verdraagt nog 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 plekken op de locaties die in het hotelbeleid worden aangewezen als geschikt voor de vestiging van nieuwe hotel en die in deze notitie niet nader worden beperkt en op de twee locaties die eerder in deze notitie zijn benoemd in het gebied Zuid als potentiële locatie voor een dergelijk initiatief.
Verdere uitzonderingen voor tophotels en unieke concepten in het hotelbeleid anders dan op de twee genoemde locaties in het gebied Zuid en in het gebied 1011 worden niet langer gemaakt.