VN2026-003246
rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Nieuw-West van 17 maart 2026

Portefeuille
Grond en Ontwikkeling (22)
Economische Zaken (24)

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Voordracht college B&W t.a.v. afwijking 4-sterren hotelconcept tbv samenvoeging Bastion Hotel Nieuw-West en Noord

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Nieuw-West besluit

1. Kennis te nemen van het negatieve advies van het MRA Expertteam verblijfsaccomodaties d.d. 1 oktober 2025 over de adviesaanvraag nieuwbouw Bastionhotel Hendrikje Stoffelsstraat.

2. Kennis te nemen van het positieve advies van het planteam Herontwikkeling Ringpark/Bastion om het college van B&W te vragen in afwijking van het MRA advies te handelen.

3. Kennis te nemen van de positieve grondhouding van stadsdeel Noord om het college van B&W te vragen om af te wijken van het MRA advies.

4. Besluiten in te stemmen met de voordracht aan het college van B&W, waarin stadsdelen Noord en Nieuw-West het college van B&W vragen om stadsdeel Nieuw-West toestemming te verlenen om in afwijking op het negatieve MRA advies aangaande de minimale sterren-eis positief te besluiten op het samenvoegen van de Bastionhotels Noord en Nieuw-West op de locatie Hendrikje Stoffelsstraat.

Kernboodschap

De stadsdelen Noord en Nieuw-West vragen het college van B&W om in afwijking van het negatieve MRA-advies akkoord te gaan met het samenvoegen van de Bastionhotels in Noord en Nieuw-West als 3-sterrenconcept op de locatie Hendrikje Stoffelsstraat waarbij de stadsbrede overnachtingscapaciteit gelijk blijft. Na oplevering van de nieuwbouw vervalt de hotelfunctie van het Bastionhotel in Noord (Rode Kruisstraat). Met de nieuwbouw worden twee gedateerde hotels vervangen door één nieuw modern hotel.

Bestuurlijke achtergrond

Op 26 november 2024 is door het college het Voorbereidingsbesluit slaapplaatsen hotels genomen.

Hotelbeleid 2024

Op 18 juli 2024 heeft de gemeenteraad het Hotelbeleid 2024 vastgesteld. Doel van het Hotelbeleid is om het toeristisch bezoek aan Amsterdam af te remmen. Onderdeel van het Hotelbeleid is de nieuw voor oud-regeling. Binnen deze regeling is het in principe mogelijk om bestaande hotels samen te voegen en te vervangen door nieuwbouw, mits het aantal bedden gelijk blijft.

Op 23 juni 2020 heeft het college van B&W d**e principenota Herontwikkeling Ringparklocatie** vastgesteld. Hierbij heeft het college opdracht gegeven om te onderzoeken of de twee Bastionhotels in Noord en Nieuw-West zouden kunnen worden samengevoegd binnen de herontwikkeling van de Ringparklocatie en daarmee de bestaande hotellocaties vrij te spelen voor herontwikkeling. Dit bleek binnen de Ringparkontwikkeling niet mogelijk te zijn.

Op 1 juni 2021 is in de Projectenstaf door de toenmalige wethouders afgesproken om Bastionhotels te vragen om een voorstel uit te werken voor de samenvoeging van de twee hotels op de huidige locatie in Nieuw-West aan de Hendrikje Stoffelsstraat.

Op 27 juni 2024 heeft de gemeenteraad de **Ontwikkelingsstrategie 2035** vastgesteld. In deze ontwikkelingsstrategie is de locatie Rode Kruisstraat in Amsterdam Noord aangewezen als mogelijke ontwikkellocatie voor woningbouw en buurtverbetering.

Bestuurlijke prioriteit

NVT

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022

- Artikel 9: taken en bevoegdheden dagelijks bestuur: 1. Het dagelijks bestuur is belast met de dagelijkse bestuur- en beheerstaken in het stadsdeel en oefent de taken en bevoegdheden uit die het college aan hem heeft opgedragen.
- Artikel 12, lid 1: Het college en de burgemeester betrekken het dagelijks bestuur bij de voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op de taken en bevoegdheden van het dagelijks bestuur of het dagelijks bestuur een rol krijgt in de uitvoering van die kaders.

Hotelbeleid 2024, hoofdstuk 6

- Indien een dagelijks bestuur van een stadsdeel of stadsgebied voornemens is om te handelen in afwijking van het advies van het MRA expertteam, wordt dit voornemen gemotiveerd aan het college voorgelegd. Het college van burgemeester en wethouders besluit of een uitzondering op het hotelbeleid kan worden gerechtvaardigd vanwege zwaarwegende gronden en houdt daarbij rekening met de specifieke omstandigheden die betrekking hebben op het hotelplan en de omgeving.

Onderbouwing besluit

1. Kennis te nemen van het negatieve advies van het MRA Expertteam verblijfsaccomodaties d.d. 1 oktober 2025 over de adviesaanvraag nieuwbouw Bastionhotel Hendrikje Stoffelsstraat.

Het MRA-adviesteam concludeert in haar advies op de conceptaanvraag omgevingsvergunning voor het samenvoegen van de Bastion Hotels uit stadsdeel Noord en Nieuw-West op de locatie aan de Hendrikstoffelstraat in Nieuw-West dat Bastion Hotels voldoet op drie van de zeven beoordelingsaspecten namelijk; gelijk blijven van de overnachtingscapaciteit in de stad, het beëindigen van de oude hotelactiviteit in Noord, én Buurtbetrokkenheid publiekstoegankelijke functies. Bastion Hotels ziet bijvoorbeeld kansen in het openstellen van haar restaurant om als ontmoetingsplek te functioneren voor de buurt.

Op twee van de zeven voldoet zij nagenoeg. Dit betreft duurzaamheid en de prestatieladder sociaal ondernemen. Adviezen die de MRA op die punten heeft gegeven zullen in de definitieve aanvraag worden verwerkt en dan opnieuw worden voorgelegd aan het adviesteam. Dat geldt ook voor het onderdeel Participatie welke Bastion Hotels in de komende periode zal opstarten. Op die punten wordt dus geen afwijking gevraagd.

Het plan scoort onvoldoende op het aspect Hotelconcept. De MRA geeft o.a. aan dat het concept van Bastion Hotels onderscheidend en innovatief is voor wat betreft de bijzondere positie die zij in de zakelijke markt heeft en dat zij hebben aangetoond dat zij voor een bovengemiddeld deel de zakelijke markt bedient. Ook adviseert de MRA om als onderdeel van de participatie te onderzoeken of er specifieke verbindingskansen of wensen liggen in de omgeving zodat het hotel sterker verbonden raakt met de plek en een sterkere sociaal maatschappelijke rol kan spelen in de omgeving.

Het hotel voldoet echter vanwege de bediening van de zakelijke markt een strategische keuze die de kern van de hotelketen kenmerkt niet aan de 4-sterren eis.

Het eindoordeel is daarmee ook negatief. Bastion Hotels kan niet aan deze eis voldoen zonder af te stappen van haar kern.

2. Kennis te nemen van het positieve advies van het planteam Herontwikkeling Ringpark/Bastion om het college van B&W te vragen in afwijking van het MRA-advies te handelen.

Door Bastion Hotels is een concept-omgevingsaanvraag ingediend voor nieuwbouw op de locatie Hendrikje Stoffelsstraat in Nieuw-West waarbij de huidige Bastionhotels in Noord (Rode Kruisstraat) en Nieuw-West (Hendrikje Stoffelsstraat) in de nieuwbouw worden samengevoegd. Na oplevering van de nieuwbouw verliest de locatie in Noord de hotelfunctie zodat het aantal overnachtingsplaatsen in de stad gelijk blijft.

De voorgestelde nieuwbouw is in strijd met het Omgevingsplan en in strijd is met het hotelbeleid, in die zin dat het Bastionhotel een 3-sterren hotel is en volgens het hotelbeleid 2024 dienen alle nieuwe hotels minimaal 4-sterren te hebben. Het MRA-adviesteam heeft daarom een negatief advies uitgebracht over de samenvoeging.

Het Bastionhotel aan de Hendrikje Stoffelsstraat is in 1990 gerealiseerd en heeft momenteel 90 kamers. Bij de realisatie van het Andreasensemble is de Nachtwachtlaan verlegd en is er rond het Bastionhotel meer ruimte gekomen, waardoor de huidige bebouwing onvoldoende gebruik maakt van de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie. De locatie heeft beduidend meer potentie, zeker ook gezien de ligging in de hoek van de A10 en Lelylaan.

Bij het opstellen van de Investeringsnota Herontwikkeling Ringparklocatie in 2021 is onderzocht of de nieuwbouw voor de Bastionhotels op de Ringparklocatie gerealiseerd zou kunnen worden. Dat bleek niet mogelijk te zijn. Tijdens de bespreking van de plannen voor de Ringparklocatie is door de betrokken wethouders in de Projectenstaf het voorstel overgenomen om Bastionhotels uit te nodigen om een voorstel te doen voor het samenvoegen van de locaties Hendrikje Stoffelsstraat en Rode Kruisstraat door nieuwbouw aan de Hendrikje Stoffelsstraat onder opheffing van de locatie Rode Kruisstraat in Amsterdam Noord.

Het samenvoegen van de hotels op de locatie in Nieuw-West is volgens het projectteam Ringparklocatie een wenselijke ontwikkeling. De locatie wordt nu onvoldoende benut en de locatie, gelegen naast de A10, leent zich goed voor de Hotelfunctie die er nu ook al zit. De bouwplannen zijn afgestemd op en in navolging van de stedenbouwkundige keuzes bij de Ringparkgebouwen opgesteld. Daarnaast is het projectteam positief dat bij de sloop nieuwbouw als gevolg van de samenvoeging ook een hoger duurzaamheidsniveau behaald kan worden dan enkel bij intern renoveren.

3. Kennis te nemen van de positieve grondhouding van stadsdeel Noord om het college van B&W te vragen om af te wijken van het MRA advies.

Bastionhotel Noord (Rode Kruisstraat)heeft in totaal 66 kamers. In de Ontwikkelings-strategie 2035 is de locatie Rode Kruisstraat in Amsterdam Noord aangewezen als mogelijke ontwikkellocatie voor woningbouw en buurtverbetering. Vanuit het stadsdeel Noord is aangegeven dat de verplaatsing van het Bastionhotel hierin een belangrijke stap is waarmee ruimte voor herontwikkeling wordt gecreëerd. Zodra de nieuwbouw aan de Hendrikje Stoffelsstraat gereed is, zal de Bastionlocatie in Noord als hotel ophouden te bestaan en komt de locatie beschikbaar voor herontwikkeling. De functie (omgevingsplan activiteit) Hotel zal via een publiekrechtelijke procedure (wijziging omgevingsplan) van de locatie afgehaald worden.

4. Besluiten in te stemmen met de voordracht aan het college van B&W, waarin stadsdelen Noord en Nieuw-West het college van B&W te vragen om stadsdeel Nieuw-West toestemming te verlenen om in afwijking op het negatieve MRA-advies positief te besluiten op de (concept)omgevingsaanvraag waarmee de huidige Bastionhotels Noord en Nieuw-West worden samengevoegd en nieuwbouw krijgen op de locatie Hendrikje Stoffelsstraat.

Hotelbeleid 2024

Het samenvoegen en vervangen van twee oude hotels door één modern nieuw hotel past binnen de nieuw voor oud-regeling van het Hotelbeleid 2024. De samenvoeging van de twee Bastion Hotels is ook een van de lopende initiatieven zoals vermeld in de bijlage bij het Hotelbeleid 2024. Bij de vaststelling van het hotelbeleid in 2024 is als een van de randvoorwaarden opgenomen dat een nieuw hotel minimaal 4 sterren dient te hebben. De Bastionhotels zijn bewust als 3-sterren hotel gepositioneerd. Bastion richt zich op de zakelijke markt en bij haar doelgroep (die ook economisch voor Amsterdam van belang is) past een 3 sterrenniveau.

Afwijkingsverzoek hotelbeleid

Doordat Bastionhotel een 3-sterren hotel is, kan het samenvoegen en nieuwbouwen op de Hendrikje Stoffelsstraat alleen worden gerealiseerd door af te wijken van het Hotelbeleid 2024. Deze mogelijkheid is ook expliciet opgenomen in het Hotelbeleid 2024. Het stadsdeel kan het College van B&W verzoeken om af te wijken van het beleid.

Onderdeel van het proces is dat advies wordt gevraagd aan het MRA adviesteam. Het MRA adviesteam moet in zijn beoordeling uitgaan van het vastgestelde hotelbeleid en constateert in zijn advies dan ook dat de voorgestelde nieuwbouw in strijd is met het Hotelbeleid.

Gezien het feit dat de nieuwbouw aan de Hendrikje Stoffelsstraat stedenbouwkundig gewenst is en past bij de ontwikkeling langs de A10 en het samenvoegen en opheffen van de locatie aan de Rode Kruisstraat van belang is voor de ontwikkeling in Noord, is het voorstel om samen met stadsdeel Noord aan het college van B&W te verzoeken om af te mogen wijken van het negatieve advies van het MRA adviesteam op de minimumeis van 4-sterren en positief te mogen besluiten over de ingediende concept-omgevingsaanvraag en de hierna volgende definitieve omgevingsaanvraag.

Zowel stadsdeel Noord als de projectgroep Herontwikkeling Ringparklocatie/Bastion als de projectgroep Ontwikkelstrategie 2035 adviseren positief over het verzoek.

Alternatief

Wanneer besloten wordt niet in te stemmen met dit voorstel zal Bastion Hotels beide locaties in de stad renoveren. Daarbij blijft ook het aantal 3-sterren overnachtingsplekken gelijk. De locatie in Noord blijft in dat geval in gebruik als hotel en komt niet vrij voor andere ontwikkelingen.

Risico

Het risico bij dit besluit heeft niet zozeer betrekking op de gevraagde afwijking van het MRA-advies, maar meer in algemene zin als gevolg van de samenvoeging van de hotels. Het risico bestaat dat tussen de privaatrechtelijke afspraken over het beëindigen van het hotelgebruik in Noord en de publiekrechtelijke wijzing van het omgevingsplan overlap is. Dat betekend dat er een periode kan zijn waarin publiekrechtelijk hotels toegestaan zijn op de locatie in Noord terwijl we privaatrechtelijk hebben afgesproken dat gebruik niet uit te oefenen en te beëindigen. Het publiekrecht prevaleert boven het privaatrecht. Wanneer duidelijk is of het College kan instemmen met de gevraagde afwijking van het MRA-advies zal de gemeente samen met Bastion Hotels een afsprakenbrief opstellen. Privaatrechtelijk zullen we dit risico dan zo veel mogelijk beheersen d.m.v. boeteclausules en duidelijke procesafspraken, ook in relatie tot de publiekrechtelijke processen.

Precedent

Zoals ook in het MRA-advies beschreven heeft Bastion Hotels aangetoond dat voor een bovengemiddeld deel de zakelijke markt bediend. Dit betreft een specifieke markt in het 3-sterren middensegment en daarmee levert het een belangrijke bijdrage aan de economie van de Metropool regio. Bastion hotels faciliteert dit verblijf en heeft hiertoe een uniek reserveringssysteem ontwikkeld waarmee bedrijven direct in de hotels van de keten kunnen boeken op basis van op maat gemaakte voorwaarden. Dit levert een bijzondere service op voor de zakelijke klanten van Bastion Hotels. Daar komt bij dat veel van de nieuw ontwikkelde hotels in Amsterdam vier sterren hotels zijn en het aanbod van betaalbare hotels voor de zakelijke markt daarmee relatief kleiner geworden is. Voorts is Bastion zowel ontwikkelaar en belegger alsook exploitant wat uniek is in Amsterdam. De MRA erkent Bastion Hotels dus een bijzondere service biedt binnen de hotelmarkt in de Metropoolregio. Samen met dat het hier gaat om de samenvoeging van bestaande hotelcapaciteit onderscheid ze zich daarmee van andere nieuwe hotelontwikkelingen.

Advies en afstemming

Advisering en afstemming heeft plaatsgevonden met stadsdeel Noord, MRA Expertteam verblijfsaccommodaties en de projectgroep Herontwikkeling Ringparklocatie/Bastion.

De aanvraag is extern afgestemd met Bastion Hotels voor wat betreft de voorgestelde bouwenvelop en het opheffen van de hotelfunctie in Noord. Bastion Hotels is bereid op korte termijn privaatrechtelijk tot een overeenkomst te komen waarin die functie beëindigd wordt.

Vanwege de onzekerheid of het initiatief binnen het Hotelbeleid gerealiseerd kan worden, heeft er in deze fase nog geen participatie plaats gevonden. Zodra er een positief besluit is genomen over afwijking van het MRA-advies zal de initiatiefnemer in gesprek met de buurt het bouwplan verder uitwerken.

Duurzaamheid

Het nieuw te bouwen Bastion Hotel zal voldoen aan BREEAM-NL Excellent 4 sterren (BREEAM-NL Nieuwbouw 202 0v1.0). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 2.

Participatie

Vanwege de onzekerheid of het initiatief binnen het Hotelbeleid gerealiseerd kan worden heeft er in deze fase nog geen participatie plaats gevonden. Wanneer positief besloten is op het onderhavige besluit zal de initiatiefnemer in gesprek met de buurt het bouwplan verder uitwerken.

Gemeente Amsterdam

DB

Financiële onderbouwing

Nee.

Overige toelichting:

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt aan de erfpachter een nieuwe Erfpachtaanbieding uitgebracht overeenkomstig de vergunning. De erfpachter zal vervolgens erfpachtcanon voldoen conform de erfpachtaanbieding. Het erfpachtrecht in Noord komt te vervallen. Dit heeft financiële gevolgen, welke is nog niet bekend en bovendien afhankelijk van een mogelijke nieuwe invulling in Noord.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-014657	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2026-014669	20260305_afwijkingsverzoek-bastion_DEF (002).pdf (pdf)
AD2026-014670	Bijlage 2_250613_Duurzaamheid_Bastion Hotel Lelylaan.pdf (pdf)
AD2026-014671	Bijlage 1 MRA advies 1 oktober 2025.PDF (pdf)

Uitslag

A Akkoord