Nummer VN (automatisch)

Directie (automatisch)

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

**Voordracht voor de vergadering van** <datum>

Portefeuille: Economische Zaken en gebiedsontwikkeling

Agendapunt: <*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Verzoek van de stadsdelen Nieuw-West en Noord om akkoord te mogen gaan met het samenvoegen van de Bastion Hotels in Noord en Nieuw-West op de locatie in Nieuw-West.

**Het college van burgemeester en wethouders besluit**

1. Kennis te nemen van het negatieve advies van het MRA expertteam verblijfsaccomodaties (MRA) d.d. 1 oktober 2025 (bijlage 1) over de adviesaanvraag naar aanleiding van de concept-omgevingsaanvraag nieuwbouw Bastion Nieuw-West.
2. Kennis te nemen van het besluit van de DB's van de stadsdelen Noord en Nieuw-West om 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 omgevingsaanvraag waarmee de huidige Bastion Hotels Noord en Nieuw-West worden samengevoegd en nieuwbouw krijgen op de locatie Hendrikje Stoffelsstraat.
3. In te stemmen met het akkoord gaan met een 3-sterren hotelconcept in afwijking van het negatieve MRA advies op het onderdeel Hotelconcept (4-sterren)
4. Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West te mandateren om bij de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) akkoord te gaan met een 3-sterren hotelconcept onder de voorwaarde dat de hotelfunctie van het Bastionhotel in Noord (Rode Kruisstraat) komt te vervallen.

**Reden spoed**

n.v.t.

**Kernboodschap**

Het college wordt verzocht in te stemmen met het verzoek van de stadsdelen Noord en Nieuw-West om akkoord te gaan met het samenvoegen van de Bastion Hotels in Noord en Nieuw-West 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.

In 2020 heeft het college van B&W bij de vaststelling van de **principenota Herontwikkeling Ringparklocatie** gevraagd om te onderzoeken of de twee Bastion Hotels in Noord en Nieuw-West zouden kunnen worden samengevoegd binnen de herontwikkeling van de Ringparklocatie en daarmee de bestaande hotellocatie vrij te spelen voor herontwikkeling. Dit bleek binnen de Ringparkontwikkeling niet mogelijk te zijn.

In juni 2020 is in de Projectenstaf door de toenmalige wethouders geconstateerd dat het samenvoegen van de twee Bastion Hotels, waarbij de locatie in Noord vrijkomt voor herontwikkeling- een gewenste ontwikkeling is. Naar aanleiding hiervan is Bastion Hotels gevraagd om een voorstel uit te werken voor de samenvoeging van de twee hotels op de huidige locatie in Nieuw-West aan de Hendrikje Stoffelsstraat.

In **de Ontwikkelingsstrategie 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. Het idee is dat zodra de nieuwbouw aan de Hendrikje Stoffelsstraat in Nieuw-West gereed is, de Bastionlocatie in Noord als hotel ophoudt te bestaan en de locatie beschikbaar komt voor herontwikkeling.

**Het MRA-advies**
De MRA concludeert in haar advies op de conceptaanvraag omgevingsvergunning 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. 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. 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. 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. Het hotel voldoet echter vanwege deze 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.

**Bestuurlijke prioriteit**

n.v.t.

**Wettelijke grondslag**

Planologische toestemming met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. onder 3 Wabo.

**Onderbouwing besluit**

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

De voorgestelde nieuwbouw is in strijd met het Omgevingsplan en kan alleen met een Bopa-procedure (procedure voor de buitenplanse omgevingsplan activiteit) worden vergund. Het bouwplan is daarnaast in strijd is met het hotelbeleid. Het bastionhotel is een 3-sterren hotel 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.

1. Kennis te nemen van het negatieve advies van het MRA expertteam verblijfsaccomodaties (MRA) d.d. 1 oktober 2025 (bijlage 1) over de adviesaanvraag naar aanleiding van de concept-omgevingsaanvraag nieuwbouw Bastion Nieuw-West.

Onder beslispunt 2 is het MRA advies met betrekking tot het onderdeel van de minimum sterreneis toegelicht. Het MRA advies heeft echter betrekking op zeven beoordelingscriteria.

1. De totale overnachtingscapaciteit is gelijk: Voldoet
2. Nieuw voor oud criteria d.m.v. het beëindigen van de activiteit in Noord: Voldoet
3. Buurtbetrokkenheid en publiek toegankelijke functies: Voldoet
4. Duurzaamheid: Voldoet Nagenoeg
5. Prestatieladder sociaal ondernemen: voldoet Nagenoeg
6. Hotelconcept: Voldoen niet
7. Participatie: Voldoet niet

Voor alle punten die niet - of nagenoeg voldoen geeft de MRA adviezen aan de aanvrager. Deze adviezen zullen worden opgepakt en verwerkt richting een definitieve aanvraag. De participatie start Bastion Hotels op zodra uitspraak is op het gevraagde besluit bij deze conceptaanvraag. Immers willen zij eerst weten of het voorstel voor het samenvoegen van de hotels daadwerkelijk een optie is voordat zij met de omgeving in gesprek gaat.

Daarnaast wil Bastion ook in gesprek met de gemeente en omgeving over hoe haar hotel en het restaurant een bijdrage kan zijn voor de buurt. Deze zou dan niet alleen toegankelijk zijn voor hotelgasten maar ook voor de buurtbewoners een plek van ontmoeting kunnen zijn.

Het 4-sterren beleid valt onder punt 6; Hotelconcept. Deze eis kan Bastion Hotel niet aan voldoen omdat ze daarmee afstappen van hun corebusiness (de zakelijke markt). Afwijken van dit onderdeel kan alleen met besluit van het College van B&W.

2. Kennis te nemen van het besluit van de DB's van de stadsdelen Noord en Nieuw-West om 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 Bastion Hotels Noord en Nieuw-West worden samengevoegd en nieuwbouw krijgen op de locatie Hendrikje Stoffelsstraat.

De dagelijks besturen van stadsdeel Nieuw-West en - Noord vragen het college van B&W toestemming om af te mogen wijken van het MRA-advies op het onderdeel van de minimumeis van 4-sterren en de concept omgevingsaanvraag en de hiernavolgende definitieve omgevingsaanvraag ondanks de strijdigheid met het Hotelbeleid 2024 op dit onderdeel positief te beoordelen.

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 Bastion Hotels 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 Bastion Hotels 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.

**Locatie Noord**
Bastionhotel Noord (Rode Kruisstraat) heeft in totaal 66 kamers. In de Ontwikkelingsstrategie 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. Het plan is dat zodra de nieuwbouw aan de Hendrikje Stoffelsstraat gereed is, de Bastionlocatie in Noord als hotel ophoudt te bestaan en de locatie beschikbaar komt voor herontwikkeling. In eerste instantie zullen G&O Amsterdam en Bastion Hotels privaatrechtelijk het gebruik van de locatie in Noord beëindigen. De functiewijziging (wijziging omgevingsplan en erfpachtrecht) in Noord zal volgen, zodat dit ook publiekrechtelijk wordt vastgesteld.

**Hotelbeleid 2024**
Het samenvoegen en vervangen van twee oude hotels door een modern nieuw hotel past binnen de "nieuw voor oud-regeling" van het Hotelbeleid. 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 het nieuwe hotel minimaal 4 sterren dient te hebben.

De Bastion Hotels zijn bewust als 3-sterren hotel gepositioneerd. Bastion richt zich op de zakelijke markt en bij haar doelgroep past een 3-sterrenniveau. Het MRA-advies bevestigd dat Bastion Hotels aantoont dat zij zich in de kern richt op het middensegment van de zakelijke markt. Zo heeft de keten een uniek reserveringssysteem gericht op de zakelijke markt. Ook spreekt het advies uit dat met deze focus de keten een belangrijke rol speelt in de economie van de Metropoolregio Amsterdam.

**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.

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, verzoeken de stadsdelen om de nieuwbouw aan de Hendrikje Stoffelsstraat toe te staan en hiervoor af te wijken van het Hotelbeleid 2024.

Het advies van het MRA is zwaarwegend. Indien stadsdelen voornemens zijn om in afwijking van het advies te handelen zal dit door het dagelijks bestuur aan het college gemotiveerd ter besluitvorming moeten worden voorgelegd. Gezien het belang van het initiatief voor de herontwikkeling in Noord, hebben de besturen van de stadsdelen Noord en Nieuw-West besloten gezamenlijk dit verzoek voor te leggen aan het college van B&W.

3. In te stemmen met het afwijken van het negatieve MRA advies op het onderdeel 3- vs 4-sterren en in te stemmen met het verzoek van de stadsdelen Nieuw-West en Noord om in afwijking van het Hotelbeleid akkoord te gaan met de samenvoeging van de Bastion Hotels Noord en Nieuw-West op de locatie Hendrikje Stoffelsstraat in Nieuw-West als 3-sterrenhotel onder de voorwaarde dat de hotelfunctie van het Bastionhotel in Noord (Rode Kruisstraat) komt te vervallen.

Na besluit van het college van B&W dat afgeweken kan worden van het MRA advies over het 3-sterren Hotelconcept kan het stadsdeel positief oordelen over de conceptaanvraag en de hiernavolgende definitieve omgevingsaanvraag. Op basis hiervan kan Bastion Hotels het nieuwbouwplan verder uitwerken.

**Alternatief**
Het alternatief, wanneer het college van B&W besluit niet in te stemmen met dit verzoek is dat beide hotels gerenoveerd worden. Daarmee blijft net als bij het samenvoegen van de hotels de overnachtingscapaciteit en het aantal 3-sterren hotelbedden in de stad onveranderd. Ook komt de locatie in stadsdeel Noord dan 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 betekent 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 dat Bastion Hotels 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.

## 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.

## Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: nee.

**Consequenties gedekt?** N.v.t.

**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 en nieuw erfpacht in Noord.

**Conclusie:**
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

**Communicatie**

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

**Documenten**

| **Registratienr.** | **Naam** |
|---|---|
| <*automatisch*> | <Vrije tekst> |
| <*automatisch*> | <Vrije tekst> |

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

G&O, Anne Mählmann, 06-82041480, a.mahlmann@amsterdam.nl

**Besluit college van burgemeester en wethouders**

<*automatisch, na afloop vergadering*>

| | |
|---|---|
| Portefeuille | Gemeente Amsterdam |
| Agendapunt | College van burgemeester en wethouders |
| | Voordracht voor de vergadering van <datum> |

**Classificatiegegevens**

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Classificatie | Openbaar/vertrouwelijk/geheim/strikt geheim (niet openbaar, vul dan ook rij 3 t/m 7 in) |
| 2 | Wie legt geheimhouding op? | Het college van B en W (let op dat er een beslispunt geheimhouding in de voordracht zit) |
| 3 | Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad? | [ja/nee] |
| 4 | Einddatum | - Tot een bepaalde datum<br>- Tot een bepaald moment (vul dan hieronder de uiterlijke datum in)<br>- Voor onbepaalde tijd |
| 5 | Uiterlijke einddatum | [Indien er geen specifieke einddatum kan worden genoemd, hier een uiterlijke einddatum invullen.] |
| 6 | Grondslag | [Vul hier het Woo-artikel in op grond waarvan dit stuk niet openbaar is] |
| 7 | Motivatie | [Leg in gewone taal uit waarom dit stuk geheim of vertrouwelijk is. Wat gaat er mis als deze informatie openbaar wordt? Indien voor onbepaalde tijd, motiveer de lengte van de opgelegde geheimhouding] *vul dit ook in bij de onderbouwing besluit |