Nieuw voor Oud (hotel Barbacan) Optie 3

In 2016 heeft Richard in Kwadraat B.V. hotel Barbacan aan de Plantage Muidergracht 87 t/m 91 gekocht. Barbacan is een 2* hostel dat is gesitueerd direct tegenover de universiteitsgebouwen van de UvA en tussen woningen. De panden zijn (gemeentelijke)monumenten en verkeren in ronduit slechte staat. De overwegend zeer slechte reviews op websites als Booking en Tripadvisor laten niets aan de verbeelding over. In het hostel bevinden zich 23 kamers met een veelvoud aan (stapel)bedden en een horecagelegenheid (cocktailbar). Net als bij The Bridge is het aantal bedden niet begrensd, anders dan door de brand- en vluchtveiligheidsvoorschriften. Dit 'beddenhuis' biedt drie-, vier-, vijf-, en zeven-persoons kamers aan. Het gaat dan om minstens 64 bedden, maar het kunnen er ook een stuk meer zijn.

Voorzieningen als toilet en douche bevinden zich in de gang en moeten worden gedeeld door de gasten. Het geheel zorgt voor de nodige overlast in de buurt. Hotel Barbacan is aangekocht om te kunnen worden ingezet voor een uitruil met de resterende 9 woningen in de herontwikkeling aan de Amstel (Bridge hotel). Hierbij zal een luxe hotel ontstaan met ongeveer 108 grote kamers. Op grond van het (rechtstreeks) bouwrecht aan de Amstel en middels de herschikking van volume zullen er reeds 86 kamers mogelijk zijn (**optie 2**). Samen met de 23 kamers in Barbacan zou dat op 109 kamers komen, verdeeld over de twee hotels. Het aantal bedden van Barbacan en The Bridge samen, ligt een stuk hoger dan het toekomstige luxe hotel aan de Amstel. Dat betekent dat niet alleen het aantal kamers, aantal toeristen en overnachtingen per saldo afnemen, het gaat dan ook om een allooi dat de stad niet wil.

In de panden van Barbacan worden (minimaal 9) woningen gerealiseerd met een kwalitatief hoogwaardige renovatie en herstel van de parcellering.

Het toekomstige hotel aan de Amstel, met 108 kamers van een hoge classificatie, open plint met publieke functies en functiemenging (aan zowel Amstel als Nieuwe Prinsengracht zijde), draagt bij aan kwaliteitstoerisme. Het huidige overnachtingsbeleid stimuleert door middel van 'nieuw voor oud' om kwaliteit aan de hotel voorraad toe te voegen:

"Hoofdstuk 3 Stimulering kwaliteit in nieuwe én bestaande hotels 3.1 Nader onderzoek nieuw voor oud Met het vaststellen van het Overnachtingsbeleid is ook gekozen om een aantal maatregelen te onderzoeken waarmee hotels die op reviewsites slecht of zeer matig scoren geholpen kunnen worden. Met de maatregelen worden eigenaren van kleine, oude en vaak moeizaam te exploiteren hotels gestimuleerd deze te transformeren naar bijvoorbeeld wonen door in ruil daarvoor toe te staan om elders een nieuw kwalitatief hoogwaardig hotel te mogen ontwikkelen. En daarmee wordt beoogd invulling te geven aan het beleidsstreven 'kwaliteit boven kwantiteit', naast 'het juiste hotel op de juiste plek'."

De resterende 9 woningen aan de Amstel/Nieuwe Prinsengracht zijn conform de BAG 758 m2 aan woonfunctie. De 23 kamers in hotel Barbacan hebben conform BAG 594 m2 aan hotelfunctie (logies). Barbacan heeft ongeveer 700 m2 BVO (conform NEN) en kan worden uitgebreid naar ongeveer 900 m2 BVO (wonen). Hier kunnen 9 tot 12 woningen worden gerealiseerd. In het huidige totale ontwikkelplan wordt voorgesteld om twee kwalitatief laagwaardige hotels te sluiten en één hoogwaardig hotel terug te bouwen op de locatie aan de Amstel. Dat er een minimale omvang voor het nieuwe hotel noodzakelijk is om een kwaliteitsslag te maken wordt algemeen bekend verondersteld. Bij de uitruil worden, naast bovengenoemde voordelen, de aanvullende optimalisaties bereikt:

- Vermindering van 34 naar 33 kamers;
- Vermindering van 88 bedden naar 66 bedden;
- Van 2* hostel en 3* beddenhuis naar 4/5* luxe hotel;
- Twee 'slechte' hotels met navenant type toeristen verdwijnen;
- Het aantal 'ongewenste' toeristen neemt sterk af;
- De woningvoorraad blijft gelijk dan wel neemt met 3 woningen toe;
- Zeer grote kwaliteitsimpuls op beide locaties;
- Herstel (gemeentelijke)monumenten en parcellering;
- Wonen op de plek waar gewoond moet worden en (uitsluitend) hotel op de plek waar een hoogwaardig hotel past.

Ter voorbereiding op het bovenstaande heeft Richard in Kwadraat B.V. alle resterende bewoners (op één verdieping na) in het complex aan de Amstel/Nieuwe Prinsengracht (Bridge hotel) reeds uitgeplaatst. Ook de laatst overgebleven bewoonster zal naar alle waarschijnlijkheid verhuizen. Er is met recht sprake van een grote 'kans' om deze zeer belangrijke en prominente locatie naast/tegen Carré van de kwaliteit te voorzien dat het verdient. Richard in Kwadraat B.V. is bereid om zich middels een overeenkomst met de gemeente te verbinden aan een toekomstige (aparte) vergunningsaanvraag voor deze ruil 'nieuw voor oud'. Uiteraard moet dan op voorhand duidelijk zijn dat de gemeente haar medewerking aan deze aanvraag zal verlenen. Ook dient Richard in Kwadraat B.V. in alle redelijkheid de huidige huurder van Barbacan te kunnen uitkopen.

In de bijlagen hieronder wordt in tabel-vorm de functie per verdieping van de panden aan de Amstel 105/Nieuwe Prinsengracht 2 t/m 6 weergegeven. De panden Amstel 107-111 zijn reeds volledig hotel en dus niet in deze tabel opgenomen. De bijgevoegde 3D tekening met foto is ter verduidelijking op pandniveau.

Kerngegevens bestaande toestand

Barbacan	Amstel 105/Nieuwe Prinsengracht 2 t/m 6 (The Bridge)
- 23 kamers	- 12 kamers
- 64 bedden	- 24 bedden
- 700 m2 BVO hotel	- 758 m2 Wonen (BAG)
- géén woningen	- 9 oude woningen
- 2* hostel	- 3* beddenhuis

Kerngegevens nieuwe toestand

Barbacan	Amstel 105/Nieuwe Prinsengracht 2 t/m 6 (The Bridge)
- géén kamers	- 34 kamers
- géén bedden	- 68 bedden
- 900 m2 BVO wonen	- 900 m2 BVO hotel
- 9/12 woningen	- géén woningen
- hoogwaardige middenwoningen	- 4/5* kwalificatie

BESTAANDE TOESTAND (bij optie 2)

(2 woningen aan de Amstel 107-111 reeds verplaatst naar NP 4)

Nieuwe Prinsengracht 6	Nieuwe Prinsengracht 4	Nieuwe Prinsengracht 2	Amstel 105
Woning 3 4e verdieping	Hotel	Hotel	Woning 9
Woning 3 3e verdieping	Hotel	Hotel	Woning 9
Woning 3 2e verdieping	Hotel	Hotel	Woning 8
Woning 2 1e verdieping	Woning 5	Woning 6	Woning 7
Woning 1 Begane grond	Woning 4	Woning 6	Woning 7

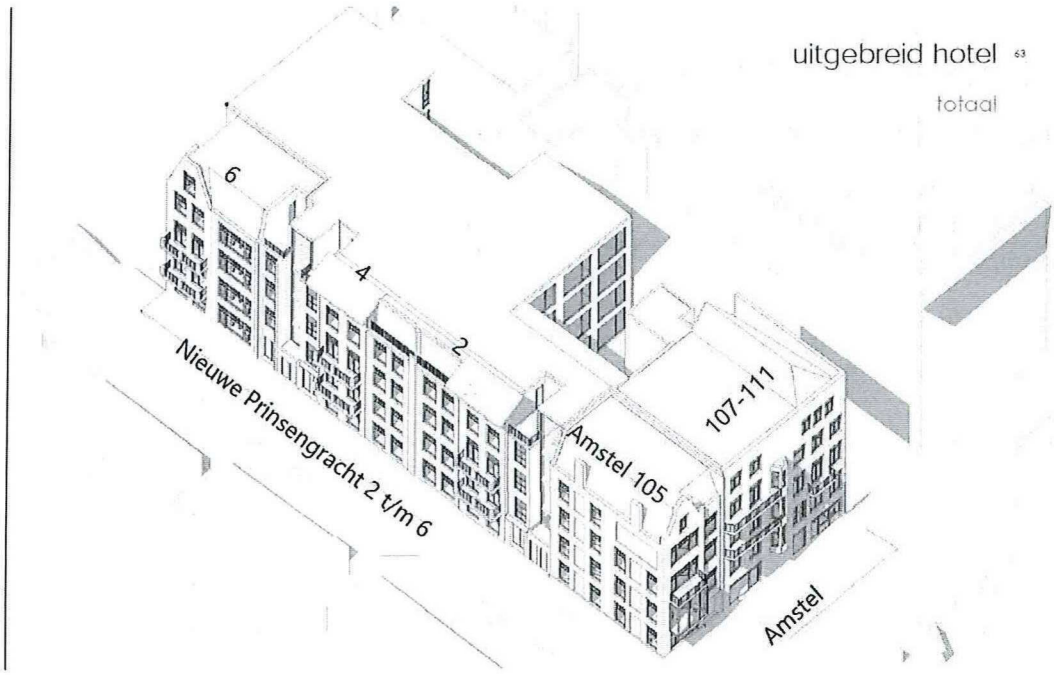
NIEUWE TOESTAND (bij optie 3)

(9 woningen verplaatst naar locatie Barbacan in ruil voor kamers)

Nieuwe Prinsengracht 6	Nieuwe Prinsengracht 4	Nieuwe Prinsengracht 2	Amstel 105
Hotel 4e verdieping	Hotel	Hotel	Hotel
Hotel 3e verdieping	Hotel	Hotel	Hotel
Hotel 2e verdieping	Hotel	Hotel	Hotel
Hotel 1e verdieping	Hotel	Hotel	Hotel
Hotel Begane grond	Publieke functie Binnen bestemming	Publieke functie Binnen bestemming	Publieke functie Binnen bestemming

uitgebreid hotel 63

totaal



Amstel 107-111 Bridge Hotel Amsterdam

ZZDP

uitgebreid hotel 49



Amstel 107-111 Bridge Hotel Amsterdam

ZZDP