Gemeente Amsterdam

Aan: Stadsdeel West/VTH – Gemeente Amsterdam
Van: MRA expertteam verblijfsaccommodaties
Datum: 1 oktober 2025
Betreft: Advies conceptaanvraag 'Nieuw voor oud' regeling Bastion Hotel Amsterdam West en Noord

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de conceptaanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van een hotel aan de Hendrikje Stoffelsstraat 60 te Amsterdam, is het MRA expertteam gevraagd een advies uit te brengen op basis het Hotelbeleid.
Met dit advies wordt aangegeven in hoeverre het hotelinitiatief voldoet aan de criteria van het Amsterdamse hotelbeleid.

Advies
Het MRA expertteam verblijfsaccommodaties adviseert negatief op de conceptaanvraag, omdat de aangeleverde informatie niet voldoet aan de randvoorwaarden uit het Hotelbeleid.

Hieronder vindt u de toelichting.

Algemeen Hotelbeleid
Per 18 juli 2024 is het hotelbeleid van de gemeente Amsterdam in werking getreden en dient elk hotelinitiatief (Horeca V of VI) aan dit beleid te voldoen. Het uitgangspunt van het Hotelbeleid 2024 is dat de gemeente geen medewerking meer verleent aan hotelinitiatieven die niet passen in het geldende omgevingsplan. Het gemeentelijk hotelbeleid is van toepassing op overnachtingsvormen van 1 nacht tot en met 6 maanden.

Echter, om hotelontwikkelingen niet geheel onmogelijk te maken is de nieuw-voor-oud regeling uit het overnachtingsbeleid van 2021 behouden. Dit betekent dat een nieuw hotel alleen nog kan worden gerealiseerd als een oud hotel sluit, mits er sprake is van een kwalitatieve verbetering en de overnachtingscapaciteit gelijk blijft. De gemeente werkt alleen nog mee aan nieuwbouw, transformatie naar, of uitbreiding van een hotel als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de nieuw-voor-oud regeling.

Het MRA expertteam/ directie EZC toetst het hotelinitiatief aan de randvoorwaarden uit hoofdstuk 9 van het Hotelbeleid en de directeur EZC brengt formeel advies uit conform de Werkwijze MRA expertteam verblijfsaccommodaties. Dit advies maakt deel uit van de integrale ruimtelijke onderbouwing en heeft de status zwaarwegend. Na indiening van een (concept)aanvraag omgevingsvergunning voor een initiatief met meer dan 50 slaapplaatsen legt de medewerker Vergunningen de aanvraag voor advies voor aan het MRA expertteam verblijfsaccommodaties. Voor een initiatief met minder dan 50 slaapplaatsen volstaat het advies van de directie EZC.

Aanleiding

Bastion hotels wil twee van haar verouderde hotels slopen. Op de locatie Nachtwachtlaan in stadsdeel West wil Bastion het oude gebouw slopen en een nieuw modern, duurzaam en groter pand terugplaatsen op dezelfde locatie. De locatie in Noord aan de Rode Kruislaan wil Bastion sluiten en niet herbouwen als hotel, waardoor het totaal aantal slaapplaatsen niet wordt verhoogd. De gemeente Amsterdam geeft namelijk geen toestemming meer voor uitbreiding van slaapplaatsen in Amsterdam. Dit is geregeld in het voorbereidingsbesluit slaapplaatsen hotels en het Hotelbeleid van de gemeente Amsterdam.

De enige mogelijkheid om een hotel uit te breiden is de inzet van het 'Nieuw voor oud' beleid. Voor deze opgave is een bouwplan uitgewerkt met 156 kamers en zijn afspraken voorbereid om het hotel in Noord te sluiten. Bastion hotels wil gebruikmaken van deze regeling. Zij wil het oude Bastion Hotel aan de Rode Kruislaan sluiten en de bestemming van het kavel wijzigen. Hoogstwaarschijnlijk naar wonen. Nieuw-West heeft nu 90 kamers en Noord 66 kamers, dat is tezamen ook 156 kamers. Het aantal kamers en slaapplaatsen neemt daarbij niet toe. Uiteindelijk gaat het om het aantal slaapplaatsen wat niet mag toenemen.

Het MRA expertteam Amsterdam geeft op basis van de voorwaarden van de 'Nieuw voor oud' regeling zwaarwegend advies aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West waar het project gerealiseerd moet worden. Als het dagelijks bestuur het niet eens is met het advies van het expertteam kan zij het college van B&W vragen om af te wijken van het advies.

De volgende stukken zijn, in het kader van een vooraanvraag omgevingsvergunning, aan het MRA expertteam aangeleverd en door de leden bestudeerd.

- 2280_ H Stoffelstraat 11_Bastion_mei 2023_LR
- 250613_Duurzaamheid_Bastion Hotel Lelylaan
- bastionhotels_mijnomgeving
- Bijlage duurzaamheid
- Duurzaamheid en Sociaal Ondernemerschap Bastion Hotel Amsterdam 2025
- Motivatie afwijking nieuw voor our regeling (versie 20 augustus 2024)
- Project nieuwbouw door samenvoegen Bastion Nieuw concept 21 februari

De bijeenkomst van het MRA expertteam heeft plaatsgevonden op maandag 11 augustus 2025 van 15.00 tot 17.00 uur.

Toetsing
De aanvraag wordt getoetst aan randvoorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 9 van het Hotelbeleid 2024.

1. Overnachtingscapaciteit blijft gelijk
2. Het 'oud'
3. Hotelconcept

4. Buurt betrokkenheid, publiekstoegankelijke voorzieningen
5. Participatie
6. Duurzaamheid
7. Prestatieladder Sociaal Ondernemen (PSO) www.pso-nederland.nl

Het MRA expertteam verblijfsaccommodaties geeft per criterium aan in hoeverre het aangeleverde plan voldoet aan de in het overnachtingsbeleid gestelde voorwaarden en sluit die toets af met een (in dit geval zwaarwegend) advies.

Advies
Het MRA expertteam verblijfsaccommodaties concludeert dat, op basis van de aangeleverde informatie, over het geheel niet voldoet aan de randvoorwaarden uit het hotelbeleid en adviseert negatief op de conceptaanvraag.

Het MRA expertteam adviseert om Bastion Hotels de kans te geven om de door het expertteam vastgestelde omissies aan te vullen en toe te voegen bij de stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning. Dan zal het expertteam als onderdeel van die aanvraag haar definitieve advies uitbrengen. Het MRA expertteam helpt Bastion graag bij het completeren van het plan en heeft er vertrouwen in dat het plan verbetert.

Hieronder vindt u de toelichting.

9.1 Overnachtingscapaciteit blijft gelijk
Het project voldoet.
Het feitelijk aanwezige aantal slaapplaatsen van het 'oud' is gelijk aan of minder dan het feitelijk aanwezige aantal slaapplaatsen van het 'nieuw'.

9.2 .Het 'oud'
Het project voldoet:
Bastion Hotels is voornemens om de hotelfunctie in het omgevingsplan in Amsterdam Noord te wijzigen. Hoogstwaarschijnlijk naar wonen. Het MRA expertteam wil nog meegeven dat een tijdelijke invulling na sluiting, bijvoorbeeld tijdelijk verblijf in het kader van opvang, mogelijk strijdig is met de uitgangspunten van het hotelbeleid, omdat dat ook een logiesfunctie betreft. In dat geval is maatwerk noodzakelijk.

Het MRA expertteam ziet in de sloop van de twee hotels en het overbrengen van de slaapplaatsen van Noord naar West een kans om een kwaliteitsslag te maken. Beide huidige Bastion Hotels hebben een matige uitstraling en scoren matig op bijvoorbeeld Booking.com (6,9 en 7,1). Met het realiseren van een nieuw hotel krijgt het 'nieuw' een kwaliteitsimpuls, bijvoorbeeld door het toevoegen van nieuwe voorzieningen. .

9.3 Hotelconcept
Het project voldoet niet:
Het MRA expertteam vindt het concept van Bastion Hotels onderscheidend en innovatief voor wat betreft de bijzondere positie die zij in de zakelijke markt heeft. Bastion Hotels toont aan dat zij 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

Metropoolregio Amsterdam. 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.

Uit de plannen komt echter nog niet duidelijk naar voren hoe het hotel inspringt op één of meer andere behoeften, problemen of kansen voor het gebied waardoor het intrinsiek verbonden wordt de omgeving. Bastion zou als onderdeel van de participatie kunnen onderzoeken of er specifieke wensen of verbindingskansen in de omgeving zijn waardoor het hotel beter verbonden met de plek raakt.

Ook voldoet het hotel niet aan de 4-sterren eis. Bastion legt in haar plannen uit waarom niet. De keten richt zich met haar 3-sterren product specifiek op het middensegment van de zakelijke markt. Dit is een strategische keuze die de kern van de hotelketen kenmerkt. Van deze keuze wil men niet afwijken vanwege het risico op verlies van vaste klanten. Bastion voldoet aan het grootste deel van de 4-sterren eisen behalve voor wat betreft de beschikbaarheid van een make-up spiegel, slippers, badjas, extra kussen, dranken via roomservice en extra verzorgingsproducten.

Het nieuwe Bastion Hotel biedt weliswaar naast de overnachtingsmogelijkheid voorzieningen als een restaurant, terras, groenvoorziening en een speelplaats voor kinderen. Voorwaarde is echter dat het concept een "aantoonbare bijdrage aan zowel het innovatieve aanbod van hotels in Amsterdam, als aan een bijzonder aspect van het maatschappelijke, culturele of economische klimaat". Het expertteam vindt dat aan deze voorwaarde maar deels invulling wordt gegeven. Zij denkt dat er in het bouwplan nog ruimte is voor meer functies die waarde toevoegen aan- en de verbinding zoeken met de omgeving. Bastion zou de behoefte kunnen onderzoeken in haar draagvlakmeting als onderdeel van de participatie (zie ook hieronder). Ze kan ook aan de gemeente vragen, bijvoorbeeld bij het stadsdeel, of er behoefte is aan specifieke functies in de omgeving of er gedachte zijn over waardevolle verbindingen met de omgeving.

9.4 Buurtbetrokkenheid, publiekstoegankelijke voorzieningen
Het project voldoet:
Het project voldoet aan deze eis want het hotel beschikt over publiekstoegankelijke functies en voorzieningen die ook door niet-hotelgasten kunnen worden gebruikt. Of die ook daadwerkelijk een positieve impact hebben op de omgeving is niet goed vast te stellen. Advies is om de specifieke behoefte te toetsen in het participatieproces.

9.5 Participatie
Het project voldoet niet:
Het project voldoet nog niet aan de eis dat de initiatiefnemer het initiatief neemt tot participatie. Zij moet minimaal een draagvlakmeting in de nabije omgeving van het hotelinitiatief uitvoeren en de resultaten daarvan meenemen in het proces. Ook wordt een rapportage verwacht waarin aangetoond wordt of, en zo ja hoe, de omgeving is betrokken bij het plan en wat de resultaten hiervan zijn. De rapportage geeft inzicht in het draagvlak voor het initiatief in de buurt en laat zien dat er een positieve verbinding zal ontstaan met de omgeving.

Het MRA expertteam verblijfsaccommodaties wordt geacht deze rapportage te beoordelen aan de hand van de volgende vier onderwerpen: Openheid, niveaubereik, transparantie en inhoud. In het hotelbeleid van de gemeente Amsterdam zijn deze onderwerpen en zijn ook de drie eisen waaraan de rapportage moet voldoen benoemd.

Bij de stukken is geen rapportage toegevoegd en het expertteam gaat er vanuit dat er nog geen participatie heeft plaatsgevonden. Voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning moet dit proces wél doorlopen zijn en de rapportage moet toegevoegd worden aan de stukken, zodat het expertteam een completer advies kan geven. Op dit moment wordt niet aan eis 9.5 participatie voldaan.

9.6 Duurzaamheid
Het project voldoet niet volledig:
Het project voldoet deels aan deze eis. Bastion Hotels verklaart in haar stukken dat het project volgens de eisen van BREEAM-NL Excellent 4 sterren gebouwd gaat worden. Daarmee voldoet zij aan de eis van het hotelbeleid. Zij heeft echter nog geen uitspraak gedaan over de eis dat het te bouwen hotel een jaar na opening zal starten met het aansluiten op de eisen van BREEAM-NL in use excellent 4 sterren of LEED EBOM.

Voorts mist het expertteam de gevraagde integrale visie op het vereiste duurzame ambitieniveau en dan vooral de visie op de omgeving en locatie en de gevraagde doorkijk naar de exploitatie. Er zijn nu verschillende stukken aangeleverd op het gebied van duurzaamheid, maar een overkoepelend document waar alle informatie in staat zou erg helpen.

9.7 Prestatieladder Sociaal Ondernemen (PSO)
Het project voldoet niet volledig:
Bastion Hotels geeft aan dat zij als keten willen gaan voldoen aan de eisen van de Prestatieladder Sociaal Ondernemen. Zij geeft aan dat ze op korte termijn willen voldoen aan trede 1. Zij geeft in haar stukken echter niet aan óf en hoe zij gaat voldoen aan de eis om binnen vijf jaar te voldoen aan de derde en hoogste trede. Het expertteam mist de vereiste visie van het toekomstig personeelsbeleid (werving, aanname, begeleiding etc.) vanaf het moment van exploitatie van het nieuw te bouwen hotel, waaruit ook moet blijven dat men zal gaan voldoen aan de eisen van de ladder.

Advies negatief
Het MRA expertteam adviseert **negatief** op het plan.

Op dit moment voldoet het ingediende plan niet aan de voorwaarden van het hotelbeleid. Er zijn een aantal punten waarop een nadere uitwerking gewenst is. Zo komt uit de plannen nog niet duidelijk naar voren hoe het hotel inspringt op één of meer behoeften, problemen of kansen uit de buurt waardoor het intrinsiek verbonden wordt met de omgeving. Het is onduidelijk welke aantoonbare bijdrage aan een bijzonder aspect van het maatschappelijke, culturele of economische klimaat het hotel gaat leveren en of de additionele functies ook daadwerkelijk een positieve impact zullen hebben op de omgeving. De participatie is nog niet gestart. Voor wat betreft de duurzaamheidseisen en de eisen rondom de prestatieladder sociaal ondernemen

missen nog de gevraagde visies en dan vooral op het gebied van de concrete invulling en verbinding met de specifieke locatie en omgeving. Ook voldoet het project niet aan bij de 4-sterren eis. De conceptaanvraag voldoet wel aan het de eis dat de overnachtingscapaciteit niet mag toenemen.

Het MRA expertteam adviseert om Bastion Hotels de kans te geven om de door het expertteam vastgestelde omissies aan te vullen en toe te voegen bij de stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning. Dan zal het expertteam als onderdeel van die aanvraag haar definitieve advies uitbrengen. Het MRA expertteam helpt Bastion graag bij het completeren van het plan en heeft er vertrouwen in dat het plan verbetert.

Het advies van het MRA Expertteam is zwaarwegend. Indien het Dagelijks
Bestuur van stadsdeel West voornemens is om in afwijking van het advies te handelen zal dit - conform Hoofdstuk 6 door het dagelijks bestuur aan het college gemotiveerd ter besluitvorming moeten worden voorgelegd.

Met vriendelijke groet,

Ellen Veul,



Plaatsvervangend Directeur Economische Zaken en Kunst en Cultuur