(9)

# Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 2133
1000 CC Amsterdam
Telefoon 14 020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Economie, Postbus 2133, 1000 CC Amsterdam

Stadsdeel Centrum
T.a.v.

Datum 11 december 2018
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Behandeld door Team Overnachtingsbeleid,
Kopie aan
Bijlage

Onderwerp Hotel The Bridge, Amstel 105/ Nieuwe Prinsengracht 2 t/m 6

Geachte mevrouw

In het kader van de vergunningverlening omtrent hotel The Bridge heeft U ons gevraagd om een advies.

Het hotelinitiatief behelst een uitbreiding van het hotel The Bridge op het adres Amstel 105/Nieuwe Prinsengracht 2 t/m 6
U heeft ons gevraagd aan te geven in hoeverre het initiatief voldoet aan het gemeentelijke overnachtingsbeleid 2017 e.v.

**Algemeen**
Per 1 januari 2017 is het overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam in werking getreden en dient elk hotelinitiatief hieraan te worden getoetst.
Het algemene uitgangspunt van het overnachtingsbeleid is rem op groei en focus op kwaliteit.

Het gemeentelijk overnachtingsbeleid is van toepassing op overnachtingsvormen van 1 nacht tot en met 12 maanden en geldt ook voor hoteluitbreidingen en transformaties van gebouwen naar hotel.
Om als gemeente mee te kunnen werken aan een ruimtelijk planologische procedure dient een hotelinitiatief aan de voorwaarden te voldoen zoals deze zijn vastgelegd in de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I en Deel II.

**Stap 1 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: De Gebiedskaart**

De locatie Amstel 105/ Nieuwe Prinsengracht 2 t/m 6 is op de Gebiedskaart - die bij de uitwerking van het Overnachtingsbeleid, Deel I hoort - aangeduid als een nee-gebied. Dit betekent dat voor deze locatie een algehele hotelstop van kracht is en dat de gemeente in principe geen medewerking zal verlenen aan het aanpassen van een bestemmingsplan of het volgen van een uitgebreide procedure t.b.v. een nieuwe hotelontwikkeling of een uitbreiding van een hotel.

**Artikel 3.1 Deel I van het overnachtingsbeleid** biedt de mogelijkheid om een oud –kwalitatief laagwaardig – hotel te transformeren naar een andere locatie, mits er sprake is van een verhoging van de kwaliteit. De zogenaamde 'nieuw voor oud' regel.
Eigenaren van kleine, oude en kwalitatief slechte hotels worden gestimuleerd om deze te transformeren naar bijv. wonen. In ruil daarvoor krijgen zij de mogelijkheid om elders een nieuw kwalitatief hoogwaardig hotel te ontwikkelen of zoals in dit geval, uit te breiden. Hiermee wordt invulling gegeven aan het beleidsstreven "kwaliteit gaat boven kwantiteit".

Indien het geldende bestemmingsplan geen direct recht geeft op een beperkte uitbreiding dan dient het initiatief altijd te worden getoetst aan **de voorwaarden** (Deel I) en het **ruimtelijk afwegingskader** (Deel II) die het overnachtingsbeleid stelt.

**Stap 2 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: Bijzonder hotelinitiatief**
(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I, paragraaf 2.2)

Het overnachtingsbeleid heeft als leidmotief dat een hotelinitiatief echt iets moet toevoegen aan de omgeving en de markt. Er dient derhalve sprake te zijn van een uitzonderlijk plan dat niet vergelijkbaar is met omliggende of in aanbouw zijnde hotels.
Hotel The Bridge wordt een 4sterren hotel en is gericht op toeristen en zakelijke reizigers. Zonder informatie over de exploitant is het niet mogelijk het concept als bijzonder aan te merken.

**Het plan**
*Adres*: Amstel 107-111
*Concept*: 4/5 sterren, geen bijzonder concept.
*Doelgroep*: toeristen
*Aantal kamers:* The Bridge: 89 (bestaand + recht op basis van het bestemmingsplan)
*Aantal kamers:* Barbacan: 23
*Eigenaar:* Richard in Kwadraat
*Ontwikkelaar:* Richard in Kwadraat
*Exploitant*: onbekend
*Bijzonder*: Initiatiefnemer is tevens eigenaar van hotel Barbacan aan de Plantage Muidergracht.
Hotel Barbacan wordt op Booking met een 6.2 beoordeeld en op Tripadvisor met 2,5 uit 5.
Hotel The Bridge wordt op Booking met een 8,4 beoordeeld en op Tripadvisor met 4 uit 5.
Barbacan hotel staat bekend als een matig hotel waar ook sprake is van overlast.
Hotel Barbacan aan de Plantage Muidergracht 89 zal sluiten en hiervoor in de plaats krijgt Hotel The Bridge het recht om het The Bridge hotel uit te breiden. Het Barbacan hotel zal worden getransformeerd naar 9 middensegment huurwoningen. (inspanningsverplichting)

Met de uitbreiding van het hotel The Bridge neemt het aantal kamers toe van 112 naar 108. Per saldo neemt het aantal kamers af met 3 kamers.

Er is geen stappenplan ingediend op basis waarvan het Team Overnachtingsbeleid kan beoordelen of het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit Deel I van de Nota Overnachtingsbeleid.
De reden hiervoor is dat er nog geen exploitant voor het hotel bekend is.

**Stap 3 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: Buurtbetrokkenheid**
(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I, paragraaf 2.3)

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 17 oktober 2017 ingestemd met het verplicht stellen van een draagvlakmeting.
De initiatiefnemer heeft de belangen van de buurt niet onderzocht.

**Stap 4 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: Duurzaamheid**
(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I, paragraaf 2.4)

De maatregelen op het gebied van duurzaamheid zijn niet bekend.

**Stap 5 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: visie op sociaal ondernemerschap**
(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I, paragraaf 2.5)

De maatregelen op het gebied van sociaal ondernemerschap zijn niet bekend.

**Advies Team Overnachtingsbeleid**
Het Team Overnachtingsbeleid adviseert **negatief** over de hoteluitbreiding t.b.v. hotel The Bridge, omdat het hotel in een nee-gebied ligt.
Een stappenplan met een toelichting op de criteria: bijzonder hotelconcept, duurzaamheid, sociaal ondernemerschap en buurtbetrokkenheid ontbreekt, waardoor het nu niet mogelijk is om te beoordelen of het toekomstig hotel The Bridge voldoet aan de voorwaarden zoals in het overnachtingsbeleid worden gesteld. Dit wordt mede veroorzaakt door het ontbreken van een toekomstig exploitant.
Echter, het Team Overnachtingsbeleid meent dat een beroep op de **nieuw voor oud regeling** in principe kan slagen, mits aan de voorwaarden uit Deel I van de Nota overnachtingsbeleid wordt voldaan.
In een privaatrechtelijke overeenkomst zouden afspraken over concept, duurzaamheid en sociaal ondernemerschap moeten worden vastgelegd, voordat de omgevingsvergunning wordt veleend.
Met de sluiting van het Barbacan hotel en de uitbreiding van The Bridge hotel kan sprake zijn van een kwaliteitsverbetering, waardoor aan het beleidsstreven "Kwaliteit gaat boven kwantiteit" wordt tegemoet gekomen.

Belangrijkste argumenten voor het Team Overnachtingsbeleid/EZ om hotelinitiatief te steunen zijn:

1. Er sluit een matig hotel. (Kwaliteit boven kwantiteit).
2. Een bestaand hotel wordt uitgebreid en verbeterd. (verhoging van de kwaliteit door transformatie)
3. In de plaats van het hotel worden 9 middensegment woningen gerealiseerd. (beleidsdoel: Wonen)
4. Met de sluiting van het Barbacan en de uitbreiding van het The Bridge hotel neemt het aantal kamers per saldo af met 3 kamers. (rem op groei, focus op kwaliteit)

Met vriendelijke groet,

Directeur Economische Zaken

CONCEPT