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

[redacted]

cc [redacted]

Datum	18 december 2018
Ons kenmerk	EZ / 2018-1631
Uw kenmerk	
Behandeld door	Team Overnachtingsbeleid, [redacted]
Kopie aan	
Bijlage	
Onderwerp	Advies Team Overnachtingsbeleid (EZ) inzake stappenplan Muiderpoort

Geachte [redacted],

In het kader van het door Hotel Holland/ Het Lloyd Hotel ingediende stappenplan voor Hotel Holland nabij het Muiderpoortstation heeft u het Team Overnachtingsbeleid van Economische Zaken gemeente Amsterdam gevraagd om een advies. U heeft ons specifiek gevraagd aan te geven in hoeverre het hotelinitiatief past in het Amsterdamse overnachtingsbeleid 2017 en verder.

Het hotelinitiatief gaat uit van transformatie van een bestaand gebouw aan het Oosterspoorplein in combinatie met nieuwbouw in de groenstrook langs het Linnaeusplantsoen. Het hotelplan voorziet in 250 kamers voor de doelgroep toeristen.

Algemeen

Per 1 januari 2017 is het nieuwe overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam in werking getreden en dient elk hotelinitiatief waarvoor een ruimtelijke procedure nodig is hieraan te worden getoetst. Het overnachtingsbeleid in Amsterdam heeft de Hotelladder uit de Regionale Hotelstrategie vervangen. Om mee te kunnen werken aan een wijziging van het bestemmingsplan is er een positief advies vereist van het Team Overnachtingsbeleid van Economische Zaken.
Het overnachtingsbeleid is van toepassing op alle vormen van **verblijfsaccommodaties vanaf 1 nacht tot 12 maanden.**
Aan de hand van het ingediende Stappenplan wordt er zowel ruimtelijk als kwalitatief getoetst. Om een positief advies te verkrijgen dient een hotelinitiatief te voldoen aan alle criteria uit het overnachtingsbeleid.

Algemeen uitgangspunt van het overnachtingsbeleid

Het uitgangspunt van het overnachtingsbeleid is dat de gemeente vanaf 2017 in principe geen medewerking meer verleent aan nieuwe hotelinitiatieven. Onder het motto: "Rem op de groei, focus op kwaliteit".
Er kan alleen een uitzondering worden gemaakt voor hotelinitiatieven die zijn gelegen in "nee, tenzij" – gebieden en die echt iets toevoegen aan de markt en aan de omgeving. Concepten worden getoetst op kwaliteit, innovatief karakter, duurzaamheid, bijdrage aan het vestigingsklimaat voor bedrijven en verbinding met de buurt. Daarnaast dient er sprake te zijn van een kwaliteitstoevoeging, waaronder wordt verstaan: een aantoonbare kwaliteitsimpuls aan de omgeving.

Bijdrage aan het vestigingsklimaat
Aangezien het hotel gericht is op toeristen is er geen sprake van een bijdrage aan het vestigingsklimaat voor bedrijven.

Hotels in de omgeving
In de omgeving (straal van 1000 meter) zijn meerdere hotels gevestigd, zoals:

- Q Factory Hotel
- Arena Hotel
- The Manor
- Generator
- Pillows (in ontwikkeling)
- Stayokay
- Amigo Budget Hotel

Deze hotels hebben de toerist als voornaamste doelgroep.

Toetsing aan het overnachtingsbeleid aan de hand van de criteria uit de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 en verder, Deel I

Het hotel voorziet in de mogelijkheid om vanaf 1 nacht t/m 12 maanden te verblijven en wordt om die reden planologisch aangeduid als hotelbestemming. Het gemeentelijk overnachtingsbeleid, dat sinds 1 januari 2017 van kracht is, is hierop van toepassing.
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 e.v.
Om te kunnen adviseren zijn de volgende stukken bestudeerd:

- Het stappenplan Hotelontwikkeling Hotel Holland
- Powerpointpresentatie Hotel Holland

<u>Stap 1 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: Gebiedskaart</u>

Het gebied rondom Muiderpoort is op de gebiedskaart aangeduid als een "Nee, tenzij" gebied. In "Nee, tenzij" gebieden kan de gemeente medewerking verlenen aan nieuwe hotelinitiatieven, mits

wordt voldaan aan de voorwaarden op het gebied van kwaliteit (bijzonder hotelinitiatief), buurtconsultatie, duurzaamheid en sociaal ondernemerschap.

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 daarom sprake te zijn van een uitzonderlijk plan dat niet vergelijkbaar is met omliggende of in aanbouw zijnde hotels. Het plan om bij het Muiderpoortstation een hotel te ontwikkelen dat als 'moederschip' fungeert naar andere hotels (in stationsgebouwen) in Nederland is een concept dat nog niet bestaat. Hotel Holland is van plan om lege stationsruimtes in de rest van het land, zoals stationschefwoningen, te transformeren naar hotelkamers en streeft daarmee naar spreiding van toeristen over Nederland via het spoor. Buiten Amsterdam kunnen op 40 locaties 400 hotelkamers worden gerealiseerd. Amsterdam dient dan als uitvalsbasis. Hotel Holland wil starten met het transformeren van een tweetal hotels (Zandvoort en Baarn). Deze plannen zijn echter niet concreet gemaakt, hetgeen ook geldt voor de overige 38 locaties. Het concept dat toeristen verleid worden om naar de regio te reizen kan in de praktijk slechts zeer beperkt worden uitgevoerd en het spreidingsconcept is daarmee onvoldoende uitgewerkt. De toevoeging van een regulier hotel met 250 kamers is niet overeenkomstig de doelstellingen van het overnachtingsbeleid. Immers, twee alternatieve locaties zijn onvoldoende om de gasten van 250 hotelkamers daadwerkelijk te spreiden over de rest van het land.
Daarnaast maakt Hotel Holland niet concreet op welke manier zij gasten begeleidt naar de andere locaties. Gelet op de hoeveelheid kamers in Amsterdam (250) en de term "verleiden" is het niet ondenkbaar dat een groot aantal gasten alleen in Amsterdam zal verblijven. Het hotel is daarmee qua concept niet onderscheidend ten opzichte van bestaande hotels in de omgeving.

Het hotel is gericht op toeristen en zal daarmee bijdragen aan de drukte in de stad. Dit wordt als onwenselijk gezien in het kader van Stad in Balans: ambitie van het college om tot een nieuw evenwicht te komen waarin bewoners centraal staan en bezoekers welkom blijven.
Ondanks dat de omgeving Muiderpoort een kwaliteitsimpuls kan gebruiken, is het belang van de gebiedsontwikkeling (veiligheid, levendigheid) geen criterium waaraan een initiatief - in het kader van het overnachtingsbeleid - wordt getoetst. Hergebruik van cultureel erfgoed is evenmin een criterium. Bovendien wordt het grootste deel van het hotel gerealiseerd als nieuwbouw in de groenstrook langs het spoor aan het Linnaeusplantsoen.

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

Hotel Holland heeft twee informatieavonden gehouden, respectievelijk in 2015 en in 2016. Naar aanleiding van de opmerkingen tijdens de eerste avond op 28 september 2015 is het plan aangepast. Het aangepaste plan is aan de buurt gepresenteerd op 25 mei 2026.

In 2015 waren buurtbewoners kritisch op de noodzaak van een hotel in een woonwijk en op de te realiseren horeca met als reden dat Oostpoort deze voorzieningen reeds heeft. Enkele insprekers waren kritisch op het feit dat het opknappen van de omgeving van het Muiderpoortstation alleen mogelijk is met de bouw van een hotel. Bovendien ervaart niet iedereen het Muiderpoortstation als een onveilige plek.
In 2016 is er een alternatief plan gepresenteerd, waarbij de belangrijkste wijziging is dat de hoge toren op het plein is vervangen door een lager gebouw langs het spoortalud. Deze verandering werd positief ontvangen, maar er is nog steeds kritiek. Met name over het aantal kamers, het risico van te veel horeca, argwaan over beloftes die bijvoorbeeld ten aanzien van het concept niet (kunnen) worden nagekomen. Het buurtonderzoek heeft plaatsgevonden in 2015 en 2016, hetgeen als enigszins gedateerd moet worden aangemerkt.

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

In het stappenplan wordt aangegeven dat het hotelgebouw wordt ontworpen volgens de maximale BREEAM-NL methode. Dit is conform de eisen uit het overnachtingsbeleid.
Daarnaast streeft Hotel Holland naar een BREEAM IN USE exploitatie. Aangezien BREEAM- USE in hoofdstuk 2.4 van het overnachtingsbeleid als minimale eis wordt gesteld is "streven naar" onvoldoende.
De aandacht voor groene gevels, groen in het algemeen en een daktuin worden beoordeeld als positief.

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

Het personeelsbeleid van Hotel Holland zal gericht zijn op het behalen van de eerste trede van de Prestatieladder Socialer Ondernemen na 1 jaar en trede drie binnen vijf jaar. Dit is overeenkomstig de eis uit het overnachtingsbeleid. Afspraken hierover kunnen pas definitief worden gemaakt met een exploitant.

Regisseur verblijfsaccommodaties Metropoolregio Amsterdam
De MRA sluit zich aan bij dit advies met dien verstande dat ze de ondernemer zou willen stimuleren en helpen bij de ambitie om een aantal stationslocaties in de MRA maar buiten Amsterdam te ontwikkelen. Daarbij kan de ondernemer aan de hand van het in 2019 te introduceren hotel ontwikkelkader richting een gebiedsversterkende hotelontwikkeling worden geloodst. De MRA ziet goed kansen om via de herontwikkeling van de bijzondere stationsgebouwen te komen tot toevoeging van waardevolle logiesaccommodaties. Gezien de marktontwikkeling verwacht zij een grote vraag naar dit soort accommodaties. Deze locaties kunnen een bestemming op zich worden waar gasten 2 a 3 dagen kunnen verblijven en van daaruit de omgeving van Amsterdam kunnen ontdekken.

Advies Team Overnachtingsbeleid

Het plan voldoet niet aan de eisen uit het overnachtingsbeleid en het Team Overnachtingsbeleid adviseert **negatief** over het Stappenplan. Het plan komt niet tegemoet aan de eisen ten aanzien van bijzonder concept en duurzaamheid.

Met vriendelijke groet,

