



# Gemeente Amsterdam

*Notitie*

## Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder

### Deel I

Uitwerking van de herziening van het Amsterdamse deel van de regionale hotelstrategie 2016-2022: van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid





## Inhoud

Leeswijzer	4
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>6</b>
<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Overnachtingsbeleid	6
1.2 Reikwijdte	7
1.3 Geografische reikwijdte	7
1.4 Toetsingskader	8
1.5 Ruimtelijk afwegingskader	8
1.6 Metropool Regio Amsterdam (MRA) expertteam verblijfsaccommodaties	8
1.7 Besluitvorming door het college van B en W bij afwijking van het advies van het MRA expertteam	9
1.8 Tenders	9
Stappenplan hotelontwikkeling	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>10</b>
<b>Toetsingskader</b>	<b>10</b>
2.1 Hotelconcept	10
2.2 Bijzonder hotelinitiatief	10
2.3 Buurtbetrokkenheid	11
2.4 Duurzaamheid	12
2.5 Sociaal ondernemerschap	16
2.6 Borging van de voorwaarden	19
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>20</b>
<b>Stimulering kwaliteit in nieuwe en bestaande hotels</b>	<b>20</b>
3.1 Nieuw voor oud	20
3.2 Borging afspraken over classificatie en voorkomen terugval	21
3.3 Inzet erfpachtinstrument bij bestaande hotelrechten	21
Bijlage 1 Gebiedskaart overnachtingsbeleid	22
Bijlage 2 Stappenplan hotelontwikkeling	24

## Leeswijzer

### Deel I

Deel I bevat de uitwerking van het overnachtingsbeleid dat is gericht op initiatieven voor de realisatie van een nieuw hotel of uitbreiding van een bestaand hotel. Dit overnachtingsbeleid is met ingang van 1 januari 2017 in werking getreden en geactualiseerd in 2021. Een hotelinitiatief wordt getoetst aan de in deze uitwerking opgenomen voorwaarden.

In hoofdstuk 1 wordt meer toegelicht over de context van deze uitwerking en de voorwaarden. Een hotelinitiatief mag niet in een nee-gebied uitgevoerd worden (zie de gebiedskaart in bijlage 1). In de uitzonderingsgebieden ('nee, tenzij') gelden de voorwaarden zoals beschreven in deze uitwerking en het ruimtelijk afwegingskader uit Deel II.

In hoofdstuk 2 worden de voorwaarden voor hotelinitiatieven toegelicht. Een initiatiefnemer begint met een onderzoek naar het draagvlak (*buurtbetrokkenheid*) voor het plan. Met het zo volledig mogelijk invullen van een stappenplan heeft de initiatiefnemer tevens een instrument om het gesprek met de buurt aan te gaan. Toezeggingen met betrekking tot de voorwaarden *bijzonder hotelinitiatief*, *duurzaamheid* en *sociaal ondernemerschap* dienen vóór de vergunningverlening te zijn vastgelegd door de ontwikkelaar en de exploitant van het hotel. De toezeggingen uit het stappenplan worden geborgd in de voorschriften bij de omgevingsvergunning en in een af te sluiten overeenkomst en/of opname in de erfpachtvoorwaarden.

Hoofdstuk 3 gaat in op de mogelijkheid om een bestaand hotel van matige kwaliteit te vervangen door een hotel van hoogwaardige kwaliteit, eventueel op een andere locatie (*nieuw voor oud*).

### Deel II

De ruimtelijke afweging om mee te werken aan een initiatief vindt plaats aan de hand van de beleidsregels uit Deel II van de uitwerkingsnotitie.



# Hoofdstuk 1

## Inleiding

### 1.1 Overnachtingsbeleid

Op 14 juli 2016 heeft de Gemeenteraad van Amsterdam het overnachtingsbeleid vastgesteld. Deze zijn wijzigen in: Dit beleid is op 1 januari 2017 in werking getreden en geactualiseerd in november 2021. De actualisatie betreft de Uitwerking van de herziening van het Amsterdamse deel van de Regionale Hotelstrategie 2016 – 2022: van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid (Deel I) en het Ruimtelijk planologisch toetsingskader (Deel II).

Om het hoofd te kunnen blijven bieden aan de toenemende belangstelling voor de stad en de daarmee gepaard gaande toegenomen drukte en dynamiek wat betreft verblijfsaccommodaties heeft de gemeenteraad een overnachtingsbeleid vastgesteld dat zich richt op kwaliteit, spreiding en een gelijk speelveld voor ondernemers.

In de Delen I en II wordt het overnachtingsbeleid uitgewerkt en zijn voorwaarden en criteria beschreven waarop een plan wordt beoordeeld met betrekking tot de mogelijke vestiging en exploitatie van een nieuw hotel of de uitbreiding van een bestaand hotel.

#### Nee, tenzij...

Het uitgangspunt is dat de gemeente vanaf 2017 geen medewerking meer verleent aan hotelinitiatieven die niet passen in een ter plaatse rechtsgeldig bestemmingsplan.

Er geldt echter een tenzij... als het een initiatief betreft in een op de gebiedskaart (bijlage 1) aangemerkt gebied waar een uitzondering op het 'nee-beleid' mogelijk blijft. Dan geldt een tenzij... als het een bijzonder initiatief betreft, dat voldoet aan de beschreven voorwaarden en past binnen het ruimtelijk afwegingskader.

In een nee, tenzij-gebied kan het bevoegd gezag overwegen medewerking te verlenen aan nieuwbouw, transformatie of uitbreiding van een hotel. Daarvoor zijn de uitwerkingen Deel I en Deel II het uitgebreidere toetsingskader. Deze uitwerkingen staan naast de reguliere landelijke, regionale en lokale wettelijke, planologische en bouwtechnische eisen die bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de orde komen.

In hoofdzaak kan er sprake zijn van hotelontwikkeling in twee verschillende gebiedstypen: in een ontwikkelingsgebied en in de bestaande bebouwde omgeving (nieuwbouw, transformatie of uitbreiding van een bestaand hotel). Met betrekking tot initiatieven in ontwikkelingsgebieden geldt dat de criteria en voorwaarden waaraan nieuwe hotels moeten voldoen al in verschillende fasen een plaats krijgen: a) bij het stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan, b) in de tender en c) bij de ontwikkeling door de initiatiefnemer en de uiteindelijke eigenaar en exploitant van het hotel.

### Toevoeging hotelkwaliteit aan de omgeving

Het overnachtingsbeleid heeft als leidmotief: "alleen als het echt iets toevoegt aan de omgeving en de markt wordt een uitzondering gemaakt". In principe geldt daarom "nee, geen medewerking meer, tenzij...". De gemeente Amsterdam werkt binnen zijn bevoegdheden alleen nog mee aan realisatie van nieuwe hotels (en hoteluitbreidingen), binnen een 'nee, tenzij-gebied'. Het beleid is een aanscherping van de Regionale Hotelstrategie 2016 -2022 waarbij 'kwaliteit boven kwantiteit' en 'het juiste hotel op de juiste plek' al leidende uitgangspunten waren.

Een hotelinitiatief dient in aanbod en uitstraling uniek, innovatief en onderscheidend te zijn en daarmee een duidelijke kwalitatieve aanvulling te bieden op het bestaande aanbod binnen de gemeente. Dat betekent dat alleen typen hotels die nog niet of nauwelijks in Amsterdam vertegenwoordigd zijn nog een kans maken. De ontwikkelaar én exploitant van het nieuwe hotel committeren zich aan de voorwaarden zoals in deze uitwerkingsnotities zijn opgenomen. De voorwaarden gelden eveneens voor uitbreidingsverzoeken van bestaande hotels.

Met het oog op het opnemen van hotelfuncties in het toekomstige omgevingsplan, wordt de directie Economische Zaken betrokken bij het opstellen van de ruimtelijke plannen. Bij gronduitgiftes door de gemeente Amsterdam worden de criteria uit deze uitwerkingsnotitie opgenomen in de selectievoorwaarden van een tender.

### 1.2 Reikwijdte

De Uitwerkingsnotitie heeft betrekking op hotels. Een hotel is een service-verlenend etablissement met een commercieel oogmerk waar iemand tegen betaling kan overnachten. Bij een hotel wordt gedacht aan een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking tegen boeking per nacht, waar aanvullend afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Onder hotel wordt tevens pension, (jeugd-)herberg of hostel verstaan alwaar meestal geen consumpties aan passanten worden verstrekt.

De uitwerking heeft voorts betrekking op extended-stay verblijfsaccommodaties waar logies voor langer verblijf (t/m 12 maanden) wordt aangeboden (appartementenhotels). In de regel gaat het om alle logiesvormen die binnen bestemmingsplannen worden aangemerkt met Horeca V of Horeca VI.

De Uitwerkingsnotitie heeft geen betrekking op Bed & Breakfast en vakantieverhuur in woningen.

### 1.3 Geografische reikwijdte

Het overnachtingsbeleid heeft betrekking op de gemeente Amsterdam. De stadsdelen zijn betrokken geweest bij de opstelling en actualisering van de gebiedskaart. De gemeente zal binnen het met grijs aangemerkte 'nee'- gebied geen medewerking verlenen aan juridisch planologische procedures ten behoeve van hotelontwikkeling. In de oranje aangemerkte gebieden is het uitgangspunt 'nee, tenzij' en kan een uitzondering worden gemaakt voor nieuwe hotels (of uitbreidingen van bestaande hotels) die voldoen aan de voorwaarden uit deze notitie en het ruimtelijk kader uit Deel II.

## 1.4 Toetsingskader

In het overnachtingsbeleid heeft de gemeenteraad vastgelegd dat een nieuw initiatief aan meer voorwaarden dient te voldoen dan alleen het ruimtelijk afwegingskader. Een hotelinitiatief dient ook te voldoen aan de vier voorwaarden, in hoofdstuk 2 van deze uitwerking beschreven, die betrekking hebben op het hotelconcept, maatschappelijke omgevingsimpact, duurzaam ontwerp van het gebouw en duurzame exploitatie van het hotel en op sociaal ondernemerschap.

## 1.5 Ruimtelijk afwegingskader

Een initiatiefnemer kan, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning aanvragen om in afwijking van het bestemmingsplan een hotelinitiatief te mogen ontwikkelen. In Deel II zijn de beleidsregels van het ruimtelijk afwegingskader voor hotelontwikkeling uitgewerkt. Op grond van dit kader kan hotelontwikkeling ruimtelijk planologisch mogelijk worden gemaakt. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft dit mogelijk door een omgevingsvergunning aan te vragen om af te wijken van het omgevingsplan (zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

## 1.6 Metropool Regio Amsterdam (MRA) expertteam verblijfsaccommodaties

Het MRA expertteam verblijfsaccommodaties adviseert over (concept-) aanvragen omgevingsvergunning voor hotelinitiatieven conform de voorwaarden uit deze notitie. Het MRA expertteam bestaat uit vertegenwoordigers van Economische Zaken, Ruimte en Duurzaamheid, een vertegenwoordiger uit het betreffende stadsdeel c.q. het projectteam en vanuit de MRA de regisseur verblijfsaccommodaties.

Op 26 mei 2020 heeft het college het Ontwikkelkader Verblijfsaccommodaties MRA vastgesteld, waarmee de MRA-gemeenten gezamenlijk afstemmen over (individuele) hotelontwikkelingen met als doel regie te voeren op de kwaliteit van nieuwe hotels in Amsterdam en de regio.

### Vooroverlegfase

Met het doorlopen van het stappenplan kan een initiatiefnemer zelf inschatten of hij kan voldoen aan de voorwaarden uit het overnachtingsbeleid. Een stappenplan is vormvrij, maar dient minimaal informatie over de criteria uit hoofdstuk 2 van Deel I te bevatten waaronder ook informatie over de toekomstige exploitant.

Daarnaast kan het stappenplan worden ingezet voor een draagvlakmeting in de buurt. Ook kan de initiatiefnemer zijn plan voorleggen aan de gemeente om de haalbaarheid van zijn plan te verkennen. Het MRA expertteam geeft in deze fase een toelichting op het overnachtingsbeleid, maar brengt nog geen advies uit.

### Adviesfase (concept-)aanvraag omgevingsvergunning

Na indiening van een (concept) aanvraag omgevingsvergunning voor een hotelinitiatief of voor een uitbreiding van een hotel, dat is gelegen in een nee, tenzij-gebied, wordt de aanvraag door het stadsdeel voor advies voorgelegd aan het MRA expertteam. Op basis van het uitgewerkte stappenplan adviseert het MRA expertteam het dagelijks bestuur van het stadsdeel of het hotelinitiatief voldoet aan de voorwaarden uit deze notitie. Het advies van het MRA expertteam maakt deel uit van de integrale ruimtelijke onderbouwing.

## Stappenplan hotelontwikkeling



1 Gebiedskaart check



2 Draagvlakmeting / buurtbetrokkenheid



3 Vooroverleg op basis van globaal stappenplan (informer)

- Hotelconcept
- Buurtbetrokkenheid
- Duurzaamheidseisen
- Sociaal ondernemen
- Exploitant



4 Ruimtelijk afwegingskader (Deel II)



5 Concept aanvraag omgevingsvergunning



6 Advies MRA expertteam verblijfsaccommodaties op basis van uitgewerkt stappenplan



7 Wel / geen aanvraag omgevingsvergunning



8 Overeenkomst tussen gemeente, ontwikkelaar en exploitant

## 1.7 Besluitvorming door het college van B en W bij afwijking van het advies van het MRA expertteam

Het advies van het MRA expertteam aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft de status zwaarwegend. Indien het dagelijks bestuur voornemens is om te handelen in afwijking van het advies, zal zij dit gemotiveerd aan het college moeten voorleggen. Het college van B en W besluit dan of afwijking van het advies kan worden gerechtvaardigd vanwege zeer zwaarwegende ruimtelijk-juridische of economische strategische gronden.

## 1.8 Tenders

In het geval dat de gemeente een tender uitschrijft voor een kavel waarop een hotel kan worden ontwikkeld, zullen de criteria uit hoofdstuk 2 van deze notitie integraal worden vertaald naar de tendervoorwaarden in de selectiebrochure. Indien een hotel onderdeel is van een gebiedsontwikkeling waarin ook andere functies zijn opgenomen, maakt de beoordeling van het hotelinitiatief deel uit van de integrale beoordeling van het plan op basis van de selectiecriteria. Dit is maatwerk. Na de gunning worden de eisen uit het overnachtingsbeleid geborgd in respectievelijk een optieovereenkomst, een voorschrift bij de omgevingsvergunning, de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract en/of een aanvullende overeenkomst met de ontwikkelaar en hotelexploitant.

## Hoofdstuk 2

### Toetsingskader

De gemeenteraad stelt met het overnachtingsbeleid voorwaarden waaraan een hotelinitiatief dient te voldoen. Meer nog dan in voorgaande beleidskaders verwacht de gemeente dat een hotelondernemer invulling geeft aan het begrip 'corporate responsibility' oftewel maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO).

De uitgangspunten 'alleen als het écht iets aan kwaliteit toevoegt', 'kwaliteit boven kwantiteit' en 'het juiste hotel op de juiste plaats', blijven de kern van het beleid, maar er wordt nog meer dan tot nu toe ingezet op kwaliteit. Er wordt uitsluitend meegewerkt aan nieuwe hotelinitiatieven in uitzonderingsgevallen, passend binnen de kaders. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan het credo 'nee, tenzij...'. De voorwaarden uit deze uitwerking zijn hoofdzakelijk gericht op het toekomstige gebruik dan wel de exploitatie van het hotel. Deel II bevat het ruimtelijk afwegingskader.

#### 2.1 Hotelconcept

Aan de hand van een stappenplan begint elk initiatief met een beschrijving van het hotelconcept. Het MRA expertteam toetst het hotelconcept van een initiatief in een nee, tenzij-gebied aan de voorwaarden zoals opgenomen in de paragrafen 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5.

#### 2.2 Bijzonder hotelinitiatief

Onder bijzonder hotelinitiatief wordt verstaan dat het hotel een aantoonbaar exceptionele bijdrage levert aan zowel het innovatieve aanbod van verblijfsaccommodaties in Amsterdam als aan een bijzonder aspect van het maatschappelijke, culturele of economische klimaat. Alleen als het hotel écht iets toevoegt aan de directe omgeving en aan de hotelmarkt in het stadsdeel, waar het hotelinitiatief wordt beoogd of zich bevindt, wordt een uitzondering gemaakt.

Een nieuw hotel dient, naast het bieden van overnachtingen, in te springen op één of meer andere behoeften, problemen of kansen voor het gebied en daardoor intrinsiek verbonden te zijn met de omgeving. Als voorbeeld: een hotel met een Chinees concept aan de Gelderse kade. Het hotel sluit dan aan bij het Chinese karakter van de buurt.

Om het hotelconcept en daarmee het toekomstig gebruik van het hotel te kunnen beoordelen is een voorwaarde dat op het moment van vergunningverlening zowel de ontwikkelaar als de exploitant bekend zijn én bereid zijn zich met een overeenkomst te committeren aan de voorwaarden uit het overnachtingsbeleid.

### 2.3 Buurtbetrokkenheid

De initiatiefnemer dient zichtbaar en met een rapportage en plan aan te tonen dat het draagvlak in de buurt voor het initiatief is gemeten en dat er een positieve verbinding zal ontstaan met de omgeving. De initiatiefnemer is vrij in de keuze welke methode hij wil gebruiken om de betrokkenheid met de omgeving en de te verwachten impact te toetsen aan de hand van een gedegen belangenafweging. De uitkomst van de omgevingsimpact wordt betrokken bij het oordeel over de ruimtelijke aspecten uit Deel II. Daarnaast wordt de uitkomst in het gebiedsteam gebracht en beoordeeld op haalbaarheid en aanvulling en/of versterking van het bestaande kwaliteitsniveau in de buurt, passend binnen het gebiedsplan, de gebiedsagenda of de ontwikkelvisie.



Bij buurtbetrokkenheid gaat het om het in de buurt toetsen van draagvlak voor het plan van de ontwikkelaar/ eigenaar én de toekomstige exploitant. De initiatiefnemer dient in de nabije omgeving van het te realiseren plan een draagvlakmeting uit te voeren. Bij het vaststellen van het overnachtingsbeleid is bepaald dat de impact op de buurt, voorafgaande aan het indienen van een aanvraag voor het hotel wordt toegelicht aan de hand van een door de initiatiefnemer voor te leggen rapportage. De rapportage dient inzicht te geven in de maatschappelijke belangen en issues die spelen bij belanghebbenden in de directe omgeving. De fysieke impact van het plan wordt bij het ruimtelijk afwegingskader uit Deel II beoordeeld.

Het plan en de rapportage worden opgesteld aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve criteria, waarbij de antwoorden op onderstaande vragen door het MRA Expertteam worden beoordeeld met inachtneming van de karakteristieken van het gebied.

- Openheid: op welke wijze heeft de initiatiefnemer inspanningen verricht om in contact te komen met de buurt en is deze methode openbaar en controleerbaar?
- Niveaubereik: op welk niveau van de participatieladder (informereren, raadplegen, adviseren, coproductie, meebeslissen) heeft de initiatiefnemer de plannen gepresenteerd? Hoe heeft de initiatiefnemer de dialoog met de omgeving gevoerd en is daarbij een draagvlakmeting gedaan? Hoe heeft hij de belangen gewogen en hoe is de afweging tot stand gekomen?
- Transparantie: wat heeft de initiatiefnemer gepresenteerd over het plan en geeft hetgeen is gepresenteerd een eerlijk en duidelijk beeld over wat verwacht kan worden? Is het juiste plan gepresenteerd en is hiervoor gezocht naar draagvlak in de buurt?
- Inhoudelijke voorstellen: welke voorstellen zijn gedaan om tot een positieve verbinding met de omgeving van het hotel te komen? In hoeverre zijn de plannen uitvoerbaar en gewenst (gemeten als draagvlak in de buurt) en passend in de buurt?
- Beleidsruimte: in welke mate wordt door de initiatiefnemer ruimte gegeven aan beïnvloeding door stakeholders?
- In een verslag wordt gerapporteerd over het gespreksproces met de omgeving. Het verslag bevat ten minste een beschrijving van het participatieproces, een overzicht van de onderzochte belangen en ingebrachte opvattingen, wensen en meningen, de eventuele verwerking van de participatieopbrengst in het concept plan of voorstel en een samenvatting van het eventueel aangepaste plan zelf.

- Voortgang na eerste analyse: het verslag dient te worden afgerond met afspraken over omgevingsimpact en buurtbetrokkenheid, die in een overeenkomst met de gemeente zullen worden vastgelegd.

## 2.4 Duurzaamheid

Het gemeentebestuur streeft naar een stad waarin zuinig met energie wordt omgesprongen, waar we energie alleen duurzaam opwekken en waar we grondstoffen en materialen oneindig hergebruiken. Het stadsbestuur heeft duidelijke ambities.

Zo streven we naar een vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in Amsterdam met 55% in 2030, en 95% in 2050. Vóór 2040 is de stad aardgasvrij en over 10 jaar hebben we alleen nog uitstootvrij vervoer over de weg en over het water. In 2050 is Amsterdam een circulaire stad, alles wat we produceren en consumeren is herbruikbaar. We willen ook een stad zijn die goed omgaat met de effecten van klimaatverandering, zoals wateroverlast, toenemende periodes van droogte en hitte, en verandering van biodiversiteit.

De gemeente wil duurzaamheid in de stad versnellen, maar kan dat niet alleen. De versnelling vraagt om anders denken en dat vraagt ook om daadkrachtige samenwerking met Amsterdammers, bedrijven, maatschappelijke partijen en kennisinstellingen.

Bij het 'nee, tenzij...'-beleid voor hotelontwikkeling verwacht de gemeente dat een initiatiefnemer voor het hoogst haalbare niveau gaat en naar continue verbetering van dat niveau streeft. Daarbij speelt een aantal overwegingen een belangrijke rol:

- De inspanningen moeten aansluiten bij de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen, zoals: klimaatneutraal, duurzame energie, aardgasvrij, circulaire economie, schone lucht en groen.
- Prestaties moeten objectiveerbaar en de output effecten meetbaar zijn. Certificering is een eis.
- Hoog ambitieniveau en daardoor hoge drempel (een hotel moet een uitzonderlijke prestatie leveren).
- Bewezen concept.
- Internationaal geaccepteerd en herkenbaar.
- Ook gericht op exploitatie (omdat een substantieel deel van de milieubelasting plaatsvindt in de beheer- en gebruiksfase).
- Onafhankelijke toetsing door gecertificeerde experts.

### BREEAM-NL of LEED voor hotels vanaf 1000 m2 BVO

BREEAM-NL en LEED voldoen voor het grootste deel aan bovenstaande overwegingen. Het zijn allebei internationale keurmerken, bekend in de vastgoedwereld, en gebaseerd op een brede invulling van duurzaamheid. Vooral de thema's 'energie' en materialen (hergebruik, herkomst van materialen) zijn goed uitgewerkt.

Het voordeel van de keurmerken is dat de ambitieniveaus regelmatig worden aangescherpt. Voorkeur wordt gegeven aan BREEAM-NL waarvan de toetsing door een onafhankelijke Nederlandse instelling wordt gedaan. Maar een door de initiatiefnemer aan te tonen vergelijkbaar niveau van beoordeling en certificering is in beginsel toegestaan.

### Beschrijving BREEAM-NL

Met BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie worden gebouwen beoordeeld op negen verschillende duurzaamheidsonderwerpen: management, gezondheid,



energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling. Het keurmerk heeft vijf ambitieniveaus. De hoogste ambitieniveaus (Excellent en Outstanding) vergen aanzienlijke inspanningen bij de ontwikkeling en realisatie van het hotel en is alleen haalbaar bij grotere hotelprojecten. Het ontwerp kan per project sterk verschillen waardoor BREEAM-NL (of LEED) van toepassing is op hotels vanaf 1000m2 BVO, in gerealiseerde vorm.

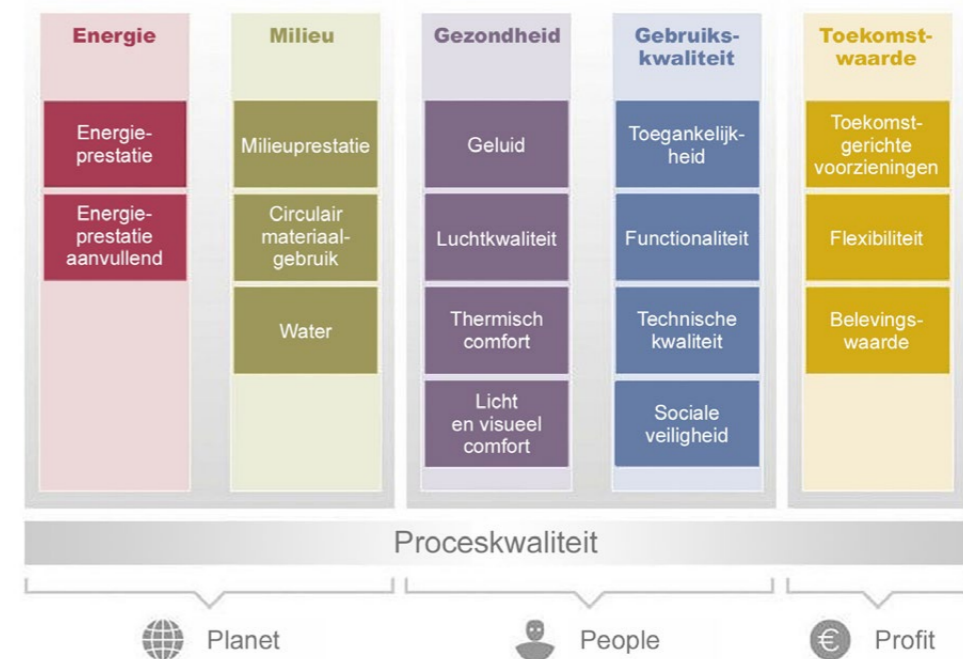
In 2020 is de BREEAM-NL richtlijn voor nieuwe gebouwen aangescherpt, waardoor Outstanding op korte termijn niet of bijna niet haalbaar lijkt.

### GPR

Het hoge ambitieniveau van BREEAM-NL (en eventueel LEED) is bijna niet haalbaar voor kleinere complexen, zeker niet als het gaat om de transformatie van een gebouw. Daarom wordt voor kleinere hotels tot maximaal 1000 m2 BVO en/of (in gerealiseerde vorm) ten minste GPR certificering verlangd voor het ontwerp en de oplevering. GPR is een softwaretool dat bij de ontwikkeling en realisatie wordt ingezet om duurzaamheidsprestaties voorafgaande aan de toepassing van de bouwbesluitregelgeving te toetsen.

Er wordt bij GPR getoetst op vijf thema's: energie, milieu, gebruikskwaliteit, gezondheid en toekomstwaarde. Verwacht wordt dat op elk thema minstens 8 uit 10 (maximum) punten wordt behaald.

### Duurzaamheid in 5 thema's



### GPR-certificering

GPR levert daardoor voor kleinere hotelprojecten minder administratieve lasten op. Bij GPR is het mogelijk dat de bouwer zelf het hele certificeringstraject doorloopt (van projectstart, advisering, opbouw gebouwdossier tot validatie). Om te voorkomen dat de slager z'n eigen vlees keurt moet de keuring plaatsvinden door een onafhankelijke partij.

Omdat GPR alleen is gericht op het gebouw en niet op de exploitatie wordt als aanvullende eis gesteld dat de exploitant - net als grotere hotels (> 1000 m<sup>2</sup>) - gecertificeerd wordt volgens het systeem van BREEAM-In-Use op het onderdeel Beheer.

#### Hemelwaterverordening Amsterdam

Op 26 april 2021 heeft de gemeente de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld. Doel van deze verordening is om bij grote regenbuien, die steeds vaker voorkomen, waterschade in de stad zoveel mogelijk te voorkomen en daarmee een bijdrage te leveren aan een klimaatbestendige stad. Bij nieuwbouw wordt verplicht gesteld dat het regenwater op eigen perceel wordt opgevangen en verwerkt. Voor nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd, waaraan één of meer bouwlagen worden toegevoegd, of waarvan het bebouwde oppervlak wordt uitgebreid, wordt het verplicht om per m<sup>2</sup> minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit hemelwater over de opvolgende 60 uur af te voeren. Doel van deze verordening is om bij grote regenbuien, die steeds vaker voorkomen, waterschade in de stad zoveel mogelijk te voorkomen en daarmee een bijdrage te leveren aan een klimaatbestendige stad.

#### Exploitatie ambitie in nieuwbouw en bestaande bouw

BREEAM-NL en LEED anticiperen op een duurzaam gebruik van het gebouw (bijvoorbeeld door sub-bemetering en het opleveren van een handleiding voor gebruik), maar de daadwerkelijke borging vereist andere keurmerken: BREEAM-NL-in-Use of LEED EBOM.

Voor een duurzaam gebruik is ook naar het Green Key label (goud) gekeken. Dit keurmerk is echter minder breed dan de andere twee en bovendien is het ambitieniveau minder hoog. Het richt zich meer op maatregelen (bijvoorbeeld afvalscheiding) dan op doelstellingen (bijvoorbeeld een beoogd streefpercentage afvalscheiding). Daarom wordt voor nieuwe hotels ingezet op BREEAM-NL-in-Use. De certificering kan pas van start gaan nadat het hotel ten minste 1 jaar in exploitatie is genomen vanwege de nulmeting van verbruikscijfers van installaties.



### Eisen op het gebied van duurzaamheid

1. Onderbouwde (kwalitatieve) visie op het vereiste duurzame ambitieniveau, met daarbij in ieder geval:
  - a. Visie op de omgeving/locatie: wat zijn de relevante duurzaamheidsaspecten en hoe komen deze terug in de planuitwerking?
  - b. Doorkijk naar de exploitatie: hoe wordt geborgd dat de duurzame (ver) nieuwbouw ook leidt tot een duurzaam gebruik.
2. De verplichting tot het behalen van één van de volgende certificaten of een erkend vergelijkbaar certificaat:
  - a. Voor nieuwbouw en grootschalige renovatie (transformatie) > 5000 m<sup>2</sup> BVO: BREEAM-NL Outstanding (5 sterren) of Leed Platinum. Bij gebruik van de nieuwste beoordelingsrichting BREEAM-NL Nieuwbouw 2020 v1.0 volstaat Excellent (4 sterren).
  - b. Voor nieuwbouw en grootschalige renovatie (transformatie) > 1000 m<sup>2</sup> en < 5000 m<sup>2</sup> BVO: BREEAM-NL Excellent (4 sterren) of Leed Platinum; bij gebruik van de nieuwste beoordelingsrichting BREEAM-NL Nieuwbouw 2020 v1.0 volstaat Very Good (3 sterren).
  - c. Voor renovatie (bestaand hotel, binnen bestaand gebouw of uitbreiding daarvan) van een gebouw > 1000 m<sup>2</sup> en < 5000 m<sup>2</sup> BVO: BREEAM-NL Excellent (4 sterren)
  - d. Voor nieuwbouw en renovatie < 1000 m<sup>2</sup> BVO: GPR of BREEAM-NL Very Good (3 sterren)
    - i. Het gerenoveerde gebouw GPR Gebouw 4.2 met een score van ten minste 7,5 voor de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde, of
    - ii. Het nieuwe gebouw (niet zijnde gebouwdeel) moet voldoen aan de eisen van de maatlat van GPR Gebouw 4.2 met een score van ten minste 8,5 voor de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.
    - iii. GPR audit vindt plaats door een onafhankelijke, externe partij
3. De normen uit de Hemelwaterverordening zijn van toepassing.
4. Na ingebruikneming en start exploitatie: een jaar nadat het hotel in gebruik is genomen wordt het certificeringstraject gestart voor BREEAM-NL-in-Use Excellent (4 sterren) of LEED EBOM. De certificering richt zich op Asset en Beheer. De prestaties worden elke 3 jaar opnieuw beoordeeld aan de hand van de geldende criteria.
5. Voor uitbreiding van een bestaand hotel is voorwaarde 4 van toepassing voor het gehele hotel, vanaf voltooiing van de uitbreiding.



## 2.5 Sociaal ondernemerschap

Bij het initiatief voor een hotel wordt de ondernemer verzocht een uitgewerkt plan in te dienen dat betrekking heeft op de toekomstige exploitatie waaruit blijkt dat sprake is van sociaal ondernemerschap conform de normen uit de Handleiding Prestatieladder Socialer ondernemen. Het personeelsbeleid van de hotelexploitant dient gericht te zijn op het behalen van de eerste trede van de PSO na één jaar en de hoogste (derde) trede binnen vijf jaar. De ambitie wordt vastgelegd in een convenant met de gemeentelijke partners binnen het sociaal domein/ werkgelegenheidsbevordering.

### Prestatieladder Socialer Ondernemen

TNO heeft samen met bedrijven en Stichting PSO-Nederland de Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO) ontwikkeld: een instrument om de bijdragen van organisaties aan de werkgelegenheid voor mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie te meten en zichtbaar te maken. Het gaat bij PSO om het bevorderen van activering en werkgelegenheid ten behoeve van de volgende doelgroepen:

- Mensen die onder de Participatiewet vallen en die geen wettelijk minimumloon per uur (WML) kunnen verdienen.
- Mensen met een Wsw-indicatie of mensen die met een Wsw-indicatie op 31-12-2014 op de wachtlijst stonden.
- Wajongers met arbeidsvermogen.
- Mensen met een Wiv-baan of ID-baan.
- Degenen die hun doelgroepstatus zijn verloren (omdat ze hun Wajong of Wsw-status verliezen of onder de Participatiewet vallen en meer dan WML gaan verdienen) maar nog wel meetellen (tot 31 december van het tweede kalenderjaar volgend op het jaar waarin betrokkene zijn status verliest).
- Jonggehandicapten die dankzij een voorziening het WML kunnen verdienen.



De PSO erkent verschillende stadia van socialer ondernemen en stimuleert de ontwikkeling van aspirant-status tot het niveau van koploper (trede 3). Toetsing gebeurt op resultaten (feitelijke plaatsingen) én op kwalitatieve aspecten die van belang zijn voor een goede arbeidsinpassing van mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie (passend werk, integratie, functioneren/ ontwikkeling en begeleiding). Een PSO-erkenning geeft aan dat een werkgever meer dan gemiddeld bijdraagt aan werkgelegenheid voor mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie. In de beoordeling worden directe en indirecte (via inkoop van diensten en producten) bijdragen van de onderneming meegewogen. Hierdoor wordt ook voor kleinere bedrijven de hoogste trede bereikbaar.

### Prestatieniveaus PSO

Prestatieniveau	Omschrijving
<b>Aspirant-status</b>	Organisaties die nog niet voldoen aan de kwantitatieve en/of kwalitatieve normen van de PSO maar voornemens zijn om die norm binnen 1 jaar te behalen, kunnen een aspirant-status-erkenning krijgen. Hiervoor moet de organisatie een plan van aanpak hebben vastgesteld én gestart zijn met de implementatie daarvan. De organisatie dient hiervoor via <a href="http://www.mijnpso.nl">www.mijnpso.nl</a> de rekentool en de checklist Aspirant-status in te vullen. Het voordeel van deze erkenning is dat een organisatie zich committeert aan het bereiken van de doelstelling om socialer te ondernemen én dat deze organisaties herkenbaar worden voor werkzoekenden en instanties als UWV, gemeenten en SW-bedrijven die voor hun cliënten op zoek zijn naar werk.
<b>Trede 1</b>	Organisaties die meer dan gemiddeld scoren wat betreft de omvang van de werkgelegenheid die ze bieden voor de PSO-doelgroep en tevens voldoen aan de kwalitatieve eisen met betrekking tot passend werk, integratie, functioneren & ontwikkeling en begeleiding. Meer dan gemiddeld wil zeggen: er zijn meer personen uit de PSO-doelgroep werkzaam dan bij organisaties in dezelfde grootteklasse met minstens één werkende uit de PSO-doelgroep gemiddeld het geval is.
<b>Trede 2</b>	Organisaties die ruim bovengemiddeld scoren wat betreft de omvang van de werkgelegenheid die ze bieden voor de PSO-doelgroep en tevens voldoen aan de kwalitatieve eisen met betrekking tot passend werk, integratie, functioneren & ontwikkeling en begeleiding.
<b>Trede 3</b>	Organisaties die tot de koplopers behoren wat betreft de omvang van de werkgelegenheid die ze bieden voor de PSO-doelgroep en tevens voldoen aan de kwalitatieve eisen met betrekking tot passend werk, integratie, functioneren & ontwikkeling en begeleiding.

### Normen voor de drie treden per grootteklasse in percentages fte op het totaal aantal fte

Grootteklasse	Norm trede 1	Norm trede 2	Norm trede 2
2-4	19,3	26,1	29,9
5-9	10,6	14,9	19,3
10-49	5,4	6,8	10,6
50-99	2,4	3,2	5,4
100+	1,4	1,9	3,7

### Afbakening en weging PSO-doelgroep

Uitgangspositie bij instroom	Weging
Participatiewet/WWB//IOAW/IOAZ	1
WAO/WIA/WAZ/Wajong	1
SW-geïndiceerd/indicatie voor beschut werk	1
WW	0,75
BBL/BOL niveau 1 + VSO / PRO	0,5
BBL/BOL niveau 2	0,25
Type contract	Weging
Reguliere arbeidsovereenkomst	1
In dienst via regeling begeleid werken	1
Detachering (via Wsw of anders)	0,9
Stage, werkervaringsplaats of re-integratietraject	0,75
Proefplaatsing	0,5
Omvang contract	Weging
Aantal uren per week	40 uur /wk of cao-norm

#### Toetsing van de inspanningen

De handleiding PSO Nederland Handleiding \_1.4 (en de bijbehorende rekentool en checklist kwalitatieve eisen) vormen het formele kader voor de audit.

Tijdens een audit toetst een onafhankelijke auditor op basis van de ingevulde rekentool en checklist of de organisatie voldoet aan de beoogde kwantitatieve norm én aan alle kwalitatieve eisen van de PSO. Een audit bestaat uit interviews, een toets op de verstrekte gegevens (bewijzen) aan de hand van personeelsdossiers en/of administratieve systemen en een werkplekbezoek. De auditor maakt vooraf afspraken over de te bezoeken locaties, de te spreken personen en de bewijzen die de organisatie moet kunnen overleggen. Na afloop stelt de auditor een verslag op waarin een advies wordt gegeven over het toekennen van een PSO-erkenning.

PSO-Nederland is vervolgens verantwoordelijk voor de toekenning.

Het kan voorkomen dat een bedrijf al socialer onderneemt, maar dat door het ontbreken van bewijsvoering dat nog niet (voldoende) kan aantonen. Ook in dat geval kan een bedrijf de aspirant-status aanvragen. In het plan en de uitvoering zal de aandacht dan meer liggen op het op orde krijgen en houden van de administratie. Wellicht stijgt het bedrijf daardoor al meteen naar een hogere trede.

#### Goed werkgeverschap

Van de hotelondernemer/exploitant wordt verwacht dat hij zich te allen tijde zal houden aan de landelijke relevante respectievelijk collectieve werkgeversverantwoordelijkheden en -afspraken.

Het goed werkgeverschap houdt in dat een werkgever zich ten opzichte van zijn werknemer goed dient te gedragen en niet alleen uit eigen belang handelt maar in zijn beslissingen ook de belangen van de werknemer meeweegt.

Iedere werknemer kan te allen tijde een beroep doen op het zogenaamde kapstok

artikel 7:611 Burgerlijk Wetboek (BW), goed werkgeverschap. Met de beginselen van goed werkgeverschap is in de rechtspraak een poging gedaan om het vage begrip 'goed werkgeverschap' concreter te maken. Omdat dit slechts beginselen zijn, kijkt de rechter steeds naar de omstandigheden van ieder specifiek geval.

#### Goed werknemerschap

Ook de werknemer dient zich als een goed werknemer te gedragen ten opzichte van zijn werkgever en dient, naast zijn eigen belangen, de belangen van de werkgever in zijn handelen mee te wegen. Het goed werknemerschap is qua norm echter niet zo strikt als het goed werkgeverschap. Reden hiervoor is dat een werknemer afhankelijker is van een werkgever dan andersom en er daarom aan de werkgever strengere eisen gesteld worden. Het toezicht en de (juridische) handhaving op de naleving van arbeidsomstandigheden vindt plaats door de Inspectiedienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

#### Handhaving arbeidsomstandigheden

Op 1 januari 2012 is de Inspectie SZW van start gegaan. Het toezicht en de handhaving op de naleving van arbeidsomstandigheden vindt plaats door de Inspectiedienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

De Inspectie SZW is een samenvoeging van de organisaties en activiteiten van de voormalige Arbeidsinspectie, de Inspectie Werk en Inkomen en de Sociale Inlichtingen- en Opsporingsdienst van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW).

Uitgaande van bovenstaande overwegingen wordt goed werkgeverschap als volgt ingevuld:

- De exploitant van de onderneming heeft een transparant trackrecord als toekomstig werkgever en dient dit aantoonbaar te maken.
- Goed werkgeverschap dient de norm te zijn ook in de Horecasector. Koninklijke Horeca Nederland en horecaondernemers onderschrijven dit door verschillende initiatieven waaronder de Code verantwoord marktgedrag). Daarnaast zullen ook de richtlijnen voor aanbesteding EMVI (Economisch Meest Voordelige Inkoop) worden meegenomen.

## 2.6 Borging van de voorwaarden

Om de toezeggingen uit het stappenplan over het hotelconcept, het niveau van duurzaamheid en sociaal ondernemerschap, op het moment van vergunningverlening, vast te leggen en om zeker te zijn dat de afspraken tijdens de exploitatiefase worden nageleefd, worden deze waar mogelijk opgenomen in de omgevingsvergunning. Toezeggingen die niet kunnen worden opgenomen in een voorschrift bij de omgevingsvergunning worden ofwel in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract, ofwel in een aparte aanvullende overeenkomst vastgelegd. Daarnaast wordt het aantal slaapplekken in een voorschrift bij de omgevingsvergunning opgenomen.

Ter voorkoming van niet naleving van de afspraken uit de overeenkomst beschikt de overeenkomst over een boeteclausule. Met het oog op de mogelijke doorlevering van het pand aan een nieuwe eigenaar of wisseling van exploitant maakt een kettingsbeding onderdeel uit van de overeenkomst.

De overeenkomst maakt deel uit van de integrale onderbouwing ten behoeve van de (project)afwijking omgevingsvergunning of wijziging van een bestemmingsplan en zal om die reden voorafgaand aan de vergunningverlening moeten zijn afgesloten.



## Hoofdstuk 3

# Stimulering kwaliteit in nieuwe én bestaande hotels



### 3.1 Nieuw voor oud

Met het vaststellen van het overnachtingsbeleid is er ook voor gekozen 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 nieuw voor oud-regeling geldt uitdrukkelijk in 'nee-gebieden'.

Los van het directe effect van kwaliteitsverhoging voor gasten kunnen ook andere duurzame en maatschappelijke doelen bereikt worden zoals verlevendiging van een straatdeel of bijdrage aan de kwalitatieve uitstraling van het gebied. Voorwaarde voor enige maatregel is de benodigde instemming of initiatief van de eigenaar, de eventuele verhuurder en de huurder/exploitant van het object waarin het hotel is gevestigd. De gemeente kan ook zelf het initiatief tot het voorstellen van kwaliteitsverbetering nemen. Het adviesteam overnachtingsbeleid kan hierbij een rol vervullen om potentiële investeerders in contact te brengen met bovengenoemde eigenaren.

Voor hotels die interesse hebben zijn er twee hoofdrichtingen, of een combinatie van beide, denkbaar:

- stimulering van kwaliteitsverbetering op de huidige locatie en
- stimulering van transformatie naar een andere locatie die meer kansen biedt op verhoging van de kwaliteit.

Voorwaarde is dat de mogelijkheid om met de nieuw voor oud-regeling een impuls te geven aan de kwaliteitsverbetering van de hotels, er niet toe mag leiden dat oude hotels uit de periferie vervangen worden door nieuwe hotels in gebieden waar hotelontwikkeling niet gewenst is (nee-gebieden). Bij een uitruil dienen op te heffen 'oud' en te realiseren 'nieuw' naar het oordeel van het college in kwantitatief en kwalitatief opzicht in redelijke verhouding tot elkaar te staan indachtig het beleidsstreven 'kwaliteit boven kwantiteit' en 'het juiste hotel op de juiste plek'.

Indien het geldende bestemmingsplan geen direct recht geeft op een beperkte uitbreiding, dan dient altijd te worden getoetst aan de voorwaarden zoals neergelegd in paragraaf 2.2 tot en met 2.5 van deze notitie, met dien verstande dat maatwerk mogelijk is indien de specifieke omstandigheden van het initiatief dit naar het oordeel van het college rechtvaardigen.

### 3.2 Borging afspraken over classificatie en voorkomen terugval

Voor nieuwe initiatieven geldt dat een overeenkomst, als onderdeel van de ruimtelijk planologische beoordeling van het plan of een stimuleringsmaatregel, waarborgen dient te bevatten die verlaging van de kwaliteit voorkomen. Hiertoe behoort ook de borging van de hotelkwaliteit volgens de op enig moment geldende classificatienormen in Nederland. Waar van toepassing zullen borgingsafspraken ook worden opgenomen in de erfpachtvoorwaarden of een aanvullende overeenkomst.

### 3.3 Inzet erfpachtinstrument bij bestaande hotelrechten

De aanpak om de groei van hotels verder af te remmen is uitgebreid met de inzet van het erfpachtinstrument.

Met de Notitie 'Afremsen hotelgroei door inzet erfpachtinstrument', vastgesteld door het college op 26 oktober 2021, wordt het 'gemeentelijk belang' uit artikel 3 lid 2 sub a van het Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging ingevuld (raadsbesluit d.d. 28 juni 2017, Gemeenteblad 143786).

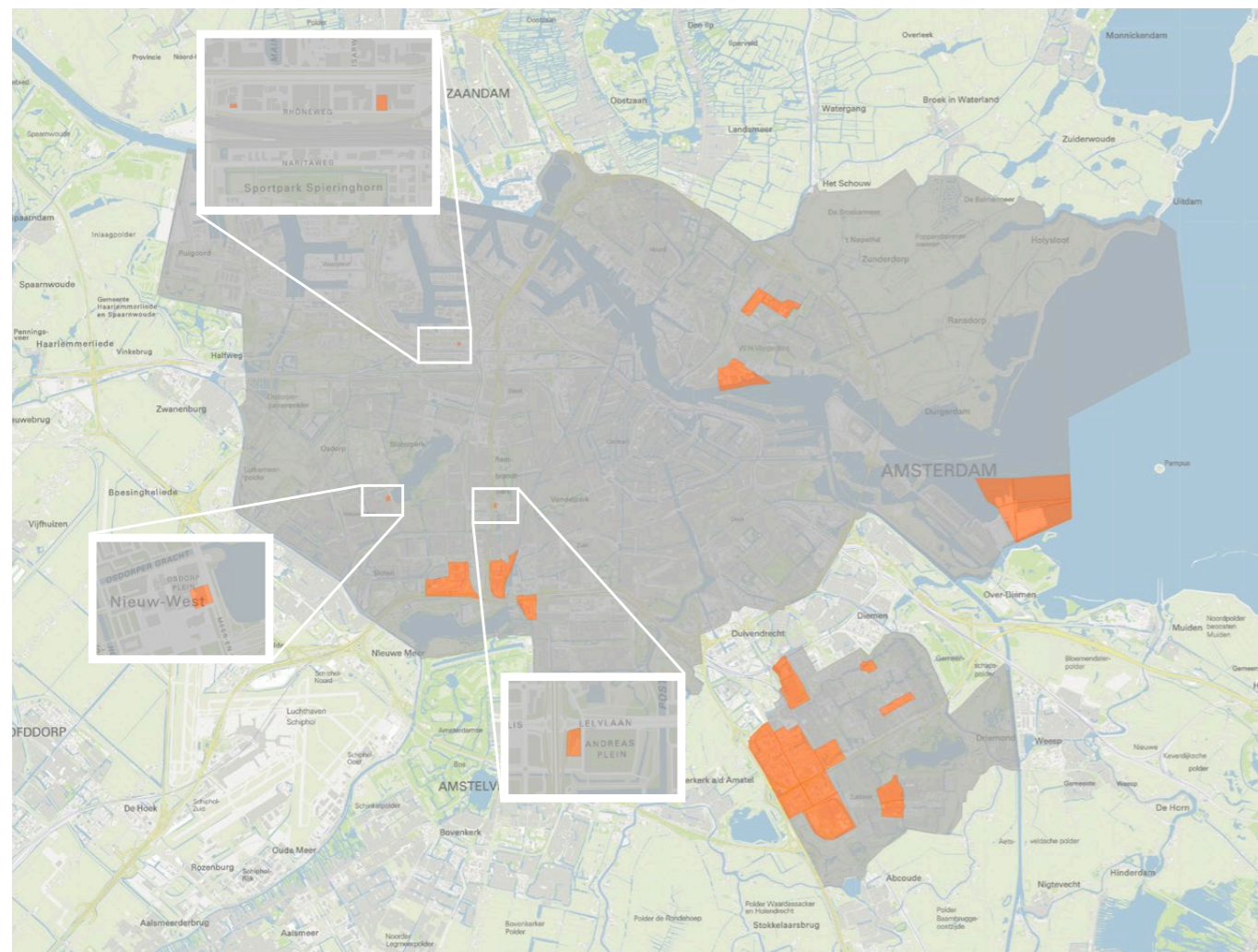
De gemeente verleent geen medewerking meer aan de wijziging van erfpachtvoorwaarden ten behoeve van een nieuw hotel of een hoteluitbreiding in een nee-gebied, ook als deze bestemming publiekrechtelijk is toegestaan.

## Bijlage 1

### Gebiedskaart overnachtingsbeleid

In de nee-gebieden werkt de gemeente niet mee aan juridisch planologische procedures voor nieuwe hotelontwikkelingen of hoteluitbreidingen. In de nee, tenzij-gebieden wordt hotelontwikkeling slechts bij uitzondering en onder strenge voorwaarden toegestaan (de criteria uit Deel I en II van de Uitwerking overnachtingsbeleid 2021 en verder).

■ nee-gebied ■ nee, tenzij-gebied



De gebiedskaart is geactualiseerd en aangepast naar minder nee, tenzij-gebieden. Voor de met oranje aangeduide gebiedsdelen hebben de stadsdelen een motivering geleverd waar hotelontwikkeling nog een meerwaarde voor een gebied kan betekenen, zonder dat dit de leefbaarheid van de stad aantast.

Diversiteit aan voorzieningen is van belang voor de functiemenging in deze gebieden. Hotels op de goede plekken kunnen diversiteit en functiemenging versterken en kunnen hier bijdragen aan het culturele, maatschappelijke en economische klimaat in een gebied.

Tevens maakt een goede mix tussen functies buurten aantrekkelijk, leefbaar, sociaal veilig en economisch krachtig en kan een hotel met voorzieningen een bijdrage leveren aan de spreiding van toeristen buiten het centrumgebied.

#### Haven-Stad

Haven-Stad is op de gebiedskaart aangeduid als een nee-gebied. Het is de bedoeling dat er een hoogstedelijk gebied wordt ontwikkeld waar gefaseerd 40.000 tot 70.000 woningen worden gerealiseerd en 58.000 arbeidsplaatsen worden toegevoegd. Het gebied zal zich kenmerken door een diversiteit aan functies en voorzieningen.

De transformatie van Haven-Stad start in 2029 en bestaat uit de deelgebieden Sloterdijk I Noord, Sportpark Transformatorweg/Amsterbaken, Minervahaven, Alfadriehoek en de Cornelis Douwes Terreinen. Voor deze deelgebieden ontbreken nu nog de integrale ontwikkelkaders om hotelontwikkelingen in kwaliteit en kwantiteit dusdanig aan te sturen dat ze een beoogde bijdrage zouden kunnen leveren aan het toekomstig cultureel, maatschappelijk en economisch klimaat van het toekomstige Haven-Stad. Een visie op hotelontwikkeling zal in dit gebied te zijner tijd worden uitgewerkt.

Hieruit volgt dat de status van de deelgebieden op de kaart, in ieder geval tot medio 2025 wanneer het proces voor het opstellen van integrale ontwikkelkaders start, een 'nee' gebied blijft. Parallel aan de start van dit proces en afhankelijk van de opgestelde ontwikkelkaders zal de gebiedskaart voor deze gebieden worden aangepast.

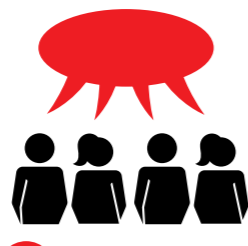
## Bijlage 2 Stappenplan hotelontwikkeling

Het MRA expertteam verblijfsaccommodaties adviseert over (concept-)aanvragen omgevingsvergunning voor hotelinitiatieven op basis van een uitgewerkt stappenplan.

Met het stappenplan kan een initiatiefnemer de voorwaarden uit het overnachtingsbeleid uitwerken. Het stappenplan is vormvrij, maar dient minimaal informatie over de criteria uit het overnachtingsbeleid te bevatten alsmede informatie over de toekomstige exploitant.



### 1 Gebiedskaart check



### 2 Draagvlakmeting / buurtbetrokkenheid



### 3 Vooroverleg op basis van globaal stappenplan (informer)

- Hotelconcept
- Buurtbetrokkenheid
- Duurzaamheidseisen
- Sociaal ondernemen
- Exploitant



### 4 Ruimtelijk afwegingskader (Deel II)



### 5 Concept aanvraag omgevingsvergunning



### 6 Advies MRA expertteam verblijfsaccommodaties op basis van uitgewerkt stappenplan



### 7 Wel / geen aanvraag omgevingsvergunning



### 8 Overeenkomst tussen gemeente, ontwikkelaar en exploitant

Het stappenplan veronderstelt dat bij de start van het initiatief een eigenaar (van het gebouw of de te bebouwen grond), een ontwikkelaar, een financier/ investeerder én een exploitant bij het project zijn betrokken.

### Toelichting op de stappen

Vul de onderstaande gevraagde gegevens zo compleet mogelijk in.

1. Check als eerste of het initiatief in een nee of een nee, tenzij-gebied ligt. Indien uw initiatief in een 'nee-gebied' is gepland zal de gemeente geen medewerking verlenen aan een juridisch planologische procedure voor een hotel.
2. Vul de vragen in het stappenplan zo volledig mogelijk in. Het is belangrijk dat u in een vroeg stadium de buurt bij uw plan betreft. Tevens is een visie op duurzaamheid en sociaal ondernemen vereist.
  - a. Waar bevindt zich de locatie of de beoogde locatie?
  - b. Wie wordt aanvrager van de vergunning?
  - c. Wat behelst het initiatief: vul zo volledig mogelijk in wat u voor ogen hebt (concept, doelgroep, verblijfsduur, aantal kamers en slaapplekken, 'sterren'-niveau, wel/geen horeca, extra voorzieningen, toekomstig exploitant)
  - d. Heeft u al een omgevingsanalyse gemaakt: hoe past het hotel of de uitbreiding in de omgeving en welke meerwaarde levert het plan voor de omgeving op?
3. Laat zien dat het hotelconcept een aantoonbaar exceptionele bijdrage levert aan zowel het innovatieve aanbod van verblijfsaccommodaties in Amsterdam als aan een bijzonder aspect van het maatschappelijke, culturele of economische klimaat.
4. Zorg ervoor dat u de belangen van de buurt hebt onderzocht op draagvlak en positieve invloed op de omgeving en welke impact uw initiatief heeft op de omgeving van het hotel. Hiervan dient u een onderzoeksverslag/rapportage te presenteren.
5. In het plan dient u een visie te geven op het zo duurzaam mogelijk ontwerpen van het gebouw en op een zo duurzaam mogelijke exploitatie vanaf ingebruikname (conform de vereisten in Deel I, paragraaf 2.4)
6. In het plan dient u een visie weer te geven op sociaal ondernemerschap binnen uw personeelsbeleid, vanaf het moment van exploitatie (conform de vereisten in Deel I, paragraaf 2.5)
7. Geef een toelichting op de ruimtelijke voorwaarden uit Deel II.
8. Geef inzicht in de financiële haalbaarheid van het initiatief. Wie zijn de ontwikkelaar, financier, eindbelegger en exploitant?
9. U kunt het ingevulde stappenplan voorleggen aan het MRA expertteam om de haalbaarheid van het initiatief te verkennen. Het MRA expertteam geeft in deze fase een toelichting op de criteria uit het overnachtingsbeleid, maar brengt geen advies uit.
10. Het stappenplan wordt beoordeeld bij een (concept)aanvraag omgevingsvergunning.
11. Om de toezeggingen uit het stappenplan te borgen wordt een overeenkomst met u opgesteld waarin deze worden vastgelegd.



## Colofon

Opdrachtnemer

Economische Zaken in samenwerking met Ruimte en Duurzaamheid

Datum

November 2021

[amsterdam.nl](https://www.amsterdam.nl)