



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Sector Publiek, Welzijn en Economie
Afdeling Economische Zaken

Hotelbeleid Binnenstad 2012 - 2015

Deel I: Beleidskader





Foto voorkant: Mint Hotel

Fotograaf: Nicholas Dodd/Bennetts Associates

Foto deze pagina: Amsterdam College Hotel

Fotograaf: onbekend

Auteurs hotelbeleid:

Judith Rotthier (afdeling Economische Zaken)

Alphons Peters (afdeling Ruimtelijk Beleid)

Wilma Greter (afdeling Ruimtelijk Beleid)

Inhoud

Voorwoord	4
1 Inleiding	6
1.1 Inhoud beleidsnota	6
1.2 Hotels aan de wal en op het water	7
1.3 Gewijzigde procedure vaststelling hotelbeleid	7
1.4 Factsheets hotels stadsdeel Centrum	9
2 Evaluatie van het Hotelbeleid Binnenstad 2008 – 2011	14
2.1 Ontwikkelingen in de hotelmarkt	14
2.2 Reikwijdte beleid	15
2.3 Kwantitatieve evaluatie	15
2.4 Evaluatie spreidingsbeleid quotagebieden	18
2.5 Evaluatie beleidscriteria	19
2.6 Evaluatie 5 ^e beleidsregel	20
2.7 Evaluatie uitvoering beleid	22
3 Uitgangspunten	24
3.1 Nota Hotelbeleid 2007-2010 voor de gemeente Amsterdam	24
3.2 Economic Development Board Metropoolregio Amsterdam	24
3.3 Structuurvisie “Amsterdam 2040 economisch sterk en duurzaam”	25
3.4 <i>Ontdek Amsterdam!</i>	25
4 Beleidskader	26
4.1 Visie dagelijks bestuur stadsdeel Centrum	26
4.2 Spreidingsbeleid hotelvestiging stadsdeel Centrum	30
4.3 Uitzonderingen op spreidingsbeleid	31
4.4 Horeca in hotels	33
4.5 Overige kaders	34
5 Communicatieparagraaf	35
5.1 Voortraject	35
5.2 Vooroverleg met belanghebbenden en raadsleden	35
5.3 Inspraak	35
5.4 Besluitvorming	36
Bijlage 1 Kaart hotelontwikkeling in stadsdeel Centrum	37
Bijlage 2 Kaart postcodegebied 1012	38
Bijlage 3 Kaart Rembrandtplein & Thorbeckeplein	39
Bijlage 4 Kaart Leidseplein & omgeving	40

Voorwoord

Voor u ligt het hotelbeleid voor de binnenstad van Amsterdam. Dit hotelbeleid bestaat uit twee delen. In het eerste deel wordt het kader beschreven waarbinnen hotelontwikkeling in de binnenstad kan plaatsvinden. In het tweede deel vindt u het uitvoeringsbeleid (de beleidsregels). Dit zijn de voorwaarden en criteria onder welke het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum mee kan werken aan de planologische procedure om de uitbreiding van bestaande dan wel de nieuwvestiging van hotels mogelijk te maken.

Amsterdam is dé hotellocatie van Nederland met circa 370 hotels en 22.000 kamers. Maar liefst 64% van deze hotels en 49% van alle kamers is in het centrum gevestigd.¹ Het belang van hotels voor de stad en de regio is groot en veelzijdig. Als bron van inkomsten en werkgelegenheid vormt het toerisme en congreswezen, met een jaarlijkse omzet van circa 5,5 miljard euro en bijna 49.000 banen, één van de zeven belangrijkste clusters van de Amsterdamse economie. Daarbij gaat het niet alleen om directe bestedingen (aan hotelovernachtingen) maar ook om indirecte bestedingen (aan onder andere uitgaan, winkelen, het bezoeken van musea, evenementen en vervoer). Hotels in Amsterdam vormen de spil van het internationale toerisme naar Nederland. Een aantal hotels is beeldbepalend voor een wijk of zelfs voor de stad geworden, zoals het Amstelhotel, het Victoriahotel of Hotel American. Zij zijn het visitekaartje van Amsterdam voor internationale bezoekers. Hotels kunnen ook ingezet worden bij gebiedsontwikkeling, zoals in het verleden het Barbizon Palace hotel en het Renaissance Amsterdam hotel de leefbaarheid en veiligheid aan de kop van de Zeedijk en bij het Kattengat flink hebben verbeterd. Tot slot spelen hotels ook een belangrijke rol bij de vestiging van internationale bedrijven in Amsterdam en bij de aantrekkingskracht van Amsterdam als congreslocatie.

Het dagelijks bestuur is trots op de positie die de binnenstad heeft als hotellocatie. Het zegt veel over de aantrekkingskracht en kwaliteit van de binnenstad. Trots ook op de vele hoteliers die met liefde voor hun vak hun gasten een “thuis” in Amsterdam bieden. Het succes van de binnenstad als hotellocatie heeft echter ook een keerzijde. Sommige delen van de binnenstad zijn zo populair geworden dat een verdere toename van het toerisme deze buurten meer kan schaden dan goed doen. Een teken aan de wand is dat zelfs toeristen in een bezoekersonderzoek uit 2008 van het Amsterdamse Toerisme & Congres Bureau de drukte hebben genoemd als één van hun negatieve ervaringen in Amsterdam.²

Het dagelijks bestuur gelooft dat de kracht van de binnenstad ligt in functiemenging. Een juiste balans tussen wonen, werken en recreëren. Dat maakt de binnenstad economisch sterk en dynamisch maar ook authentiek en leefbaar. Dit hotelbeleid gaat in essentie over die balans. In welke buurten draagt hotelontwikkeling bij aan de functiemenging en de kwaliteit van de buurt? En in welke buurten staat het woon- en leefklimaat onder druk?

1 Bron: O + S, 1 juli 2010

2 Bron: Amsterdam Bezoekersprofiel 2008, ATCB. De uitkomsten van het meest recente onderzoek onder bezoekers van Amsterdam worden in 2012 verwacht.

Meer hotelkamers zijn nodig voor een economisch sterk Amsterdam maar deze hotelkamers moeten niet allemaal op één plek gerealiseerd worden. Het hotelbeleid van stadsdeel Centrum zet in op spreiding van hotels. Het sluit daarmee aan bij de centraalstedelijke Hotelnota en het centraalstedelijke toerismebeleid waarin spreiding van het toerisme over Amsterdam één van de doelstellingen is. Deze spreiding is meer dan een politieke wens want het centrumgebied van Amsterdam breidt zich steeds verder uit en reikt al tot over de grenzen van stadsdeel Centrum.³ Het dagelijks bestuur hoopt dat ontwikkelaars, investeerders en hoteliers deze trend oppakken en voor hotelontwikkelingen verder kijken dan de Wallen, de Grachtengordel en de Leidsebuurt. Amsterdam heeft zoveel meer te bieden!

De komende beleidsperiode zullen we inzetten op een nog betere dienstverlening. Met goede ambtelijke begeleiding bij de (vergunningen)procedures en door duidelijke informatie te verschaffen over het proces. Het stadsdeel en de hotelloods werken hierbij nauw samen. Initiatiefnemers wordt geadviseerd om eerst contact met het stadsdeel op te nemen, alvorens een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Daarnaast is goed overleg met de buurt door initiatiefnemers essentieel om tot een goed eindresultaat te komen.

Een eindresultaat, dat volgens één van de sprekers op een hotelcongres, gericht moet zijn op “de maximaal blijde gast”. En, voegen we daar als stadsdeelbestuur graag aan toe, “de maximaal blijde buurt”. Met die ingrediënten zien we hotelinitiatieven graag tegemoet.

Boudewijn Oranje,

Portefeuillehouder Economische Zaken, Stadsdeel Centrum

³ Een uitgebreide verkenning van het huidige centrumgebied van Amsterdam is te vinden in de publicatie Centrum XL, een gezamenlijke uitgave van de Vereniging Amsterdam City, MKB Amsterdam, VNO-NCW Regio Amsterdam, Koninklijke Horeca Nederland afdeling Amsterdam, de Amsterdamse Culturele Instellingen en de Kamer van Koophandel.

1 Inleiding

1.1 Inhoud beleidsnota

Het hotelbeleid voor de stad Amsterdam is vastgelegd in de Nota Hotelbeleid 2007-2010 (door het College van B&W op 20 november 2007 vastgesteld). Op 30 maart 2011 heeft de raadscommissie Economische Zaken, Bedrijven, Personeel en Organisatie van de centrale stad besloten dat het beleid en de ambities tot aan 2015 worden voortgezet.

Binnen de kaders van de centraal stedelijke Nota Hotelbeleid maakt stadsdeel Centrum aanvullend hotelbeleid, hetgeen nu voor u ligt. De reden om aanvullend hotelbeleid te maken, hangt samen met de planologische procedures die wettelijk vereist zijn om nieuwe hotels (of uitbreiding van bestaande hotels) mogelijk te maken. De bevoegdheid voor deze planologische procedures is bij de stadsdelen gelegd. In een planologische procedure om een nieuw hotel of uitbreiding van een bestaand hotel te kunnen toestaan moeten volgens de wettelijke richtlijnen [Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)] ruimtelijk planologische afwegingen worden gemaakt door het dagelijks bestuur of de stadsdeelraad. Met het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 wordt een transparant en concreet toetsingskader vastgesteld waarop deze afwegingen voor hotelinitiatieven in stadsdeel Centrum zullen worden gemaakt. Zo wordt voor alle partijen (ontwikkelaars, exploitanten en bewoners) vooraf duidelijk welke afwegingen van belang zijn bij hotelontwikkeling in stadsdeel Centrum.

Het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 is als volgt opgebouwd. In het eerste deel, hoofdstukken 1 t/m 4, wordt het algemene beleidskader gegeven. Dit beleidskader wordt door de stadsdeelraad vastgesteld. In de inleiding in hoofdstuk 1 worden de doelstelling van het beleid en de opbouw van het stuk beschreven. Ook wordt er een cijfermatig overzicht gegeven van de aantallen hotels, kamers en/of bedden op de Amsterdamse en Europese hotelmarkt en de werkgelegenheidscijfers van de toeristische sector in Amsterdam. In hoofdstuk 2 vindt u de evaluatie van het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011. Er wordt een overzicht gegeven van de vergunde en in procedure zijnde hotelontwikkelingen in de binnenstad.⁴ Ook wordt in het kort ingegaan op de ontwikkelingen in de Amsterdamse hotelmarkt in de afgelopen beleidsperiode. In hoofdstuk 3 worden de stedelijke en regionale beleidsmatige kaders beschreven die het uitgangspunt vormen voor dit hotelbeleid. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader gegeven voor hotelontwikkeling in stadsdeel Centrum in de periode 2012-2015. Tot slot worden in hoofdstuk 5 het communicatietraject en de planning beschreven.

In het tweede deel van dit hotelbeleid vindt u het uitvoeringsbeleid. In het uitvoeringsbeleid worden de beleidsregels beschreven waaraan hotelinitiatieven in stadsdeel Centrum zullen worden getoetst. Het uitvoeringsbeleid zal door het dagelijks

⁴ Het betreft hier alleen de ontwikkelingen waarvoor een planologische procedure nodig is en niet de hotelontwikkelingen die binnen een bestaande hotelbestemming gerealiseerd worden.

bestuur worden vastgesteld nadat de stadsdeelraad heeft verklaard inhoudelijk akkoord te zijn met 'Deel II: Beleidsregels'.

1.2 Hotels aan de wal en op het water

Het voorliggende hotelbeleid geldt alleen voor hotels op de wal en niet voor logies functies/ hotelmatige voorzieningen op het water. Op moment van schrijven van dit hotelbeleid is hotelmatig gebruik van woonboten in stadsdeel Centrum niet toegestaan, anders dan volgens de regels voor Bed & Breakfast. Het stadsdeel werkt aan nieuw beleid voor hotelmatige voorzieningen op het water en aan voorstellen die gericht zijn aan diverse bevoegde bestuursorganen om de regelgeving aan te passen zodat hotelmatige voorzieningen op het water mogelijk worden gemaakt. Voor de meest actuele informatie kunt u terecht op de website van het stadsdeel:

http://www.centrum.amsterdam.nl/wonen_en/op_het_water/

1.3 Gewijzigde procedure vaststelling hotelbeleid

Voor het eerst wordt binnen het hotelbeleid een formeel juridisch onderscheid gemaakt tussen het beleidskader dat door de stadsdeelraad wordt vastgesteld en het uitvoeringsbeleid dat door het dagelijks bestuur wordt vastgesteld. Dit onderscheid laat zich verklaren door de wetwijzigingen waar het stadsdeel de laatste jaren mee te maken heeft gekregen.

Wet ruimtelijke ordening

Tot 1 juli 2008 (invoering nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna:Wro) had de raad de bevoegdheid om in bestemmingsplannen wijzigingsbevoegdheden aan zowel zichzelf als aan het dagelijks bestuur toe te kennen. In veel bestemmingsplannen lag de bevoegdheid om wijzigingsplannen ten behoeve van hotels vast te stellen ook bij de raad. De wetgever heeft echter bij de invoering van de nieuwe Wro de raad nog slechts de bevoegdheid gegeven om wijzigingsbevoegdheden aan het dagelijks bestuur toe te kennen en niet meer aan zich zelf.

Teneinde de vigerende bestemmingsplannen daarmee in overeenstemming te brengen heeft de raad in december 2009 het 'paraplubestemmingsplan tot herziening van de wijzigingsbevoegdheden' vastgesteld. Daarmee zijn de wijzigingsbevoegdheden die bij de raad lagen uitsluitend bij het dagelijks bestuur komen te liggen.

Het stellen van een beleidskader voor de ontwikkeling van hotels dient tot de bevoegdheid van de raad te worden gerekend. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is het dagelijks bestuur het bevoegde bestuursorgaan om, binnen de beleidskaders, voorwaarden in uitvoeringsregels (beleidsregels) vast te stellen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Sinds 1 oktober 2010 geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Omdat het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 voor de invoering van de Wabo is vastgesteld, sluiten de uitvoering van het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 en de Wabo niet goed op elkaar aan. Met name wat de beoogde planologische procedure betreft. Zo wordt in het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 nog uitgegaan van de toepassing van de

wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan (een procedure die niet is opgenomen in de omgevingsvergunning), terwijl de Wabo er “automatisch” van uitgaat dat aanvragen omgevingsvergunning voor hotels via de planologische procedure “afwijking bij omgevingsvergunning” worden behandeld. Dit leidt tot onduidelijkheid bij alle betrokken partijen en vaak lange procedures voor de aanvragers.

Met ingang van het nieuwe hotelbeleid wordt een voor iedereen eenduidige procedure nagestreefd op grond van de Wabo. De bevoegdheid om op aanvragen omgevingsvergunningen te beslissen ligt bij het dagelijks bestuur. Het vaststellen van uitvoeringsbeleid om van die bevoegdheid gebruik te maken ligt daarmee eveneens bij het dagelijks bestuur. Voor hotels die afwijken van het bestemmingsplan dient op grond van de Wabo een procedure voor een (project)afwijking-omgevingsvergunning te worden gevoerd⁵. Het uitvoeringsbeleid voorziet in de voorwaarden waaronder het dagelijks bestuur van zijn afwijkingsbevoegdheid gebruik maakt.

De eenduidige procedure houdt in dat alle initiatieven met een verzoek om voorinformatie via het Omgevingsloket worden ingediend. In deze fase kan worden beoordeeld of het initiatief kans van slagen heeft voordat de aanvrager een formele aanvraag omgevingsvergunning voor een hotel indient. In die fase wordt getoetst aan de beleidsregels van dit hotelbeleid.

Als uit het vooroverleg blijkt dat het initiatief kans van slagen heeft, kan de aanvrager een aanvraag omgevingsvergunning indienen en start de formele procedure. Zodra de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning doorlopen is, kan het dagelijks bestuur de omgevingsvergunning verlenen waarin voor het hotelgebruik wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is, zorgt het dagelijks bestuur voor de planologische inpassing van het hotel in het bestemmingsplan. Dit kan door het vaststellen van een wijzigingsplan, of – als niet voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan – door een postzegelbestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de stadsdeelraad dan wel door de verleende omgevingsvergunning op te nemen in een bestemmingsplan bij de vernieuwing daarvan.

Bovenstaande werkwijze maakt de procedure niet alleen duidelijker en (in de meeste gevallen) korter, bijkomend voordeel is ook dat mogelijke bezwaren uit de buurt aan het begin van het proces aan bod komen. Zienswijzen dienen zich namelijk te richten op de ontwerpomgevingsvergunning. Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is en planologisch kan worden ingepast, staat op grond van de Wet ruimtelijke ordening tegen die planologische inpassing geen zienswijzemogelijkheid en ook geen beroep meer open.

⁵ De raad speelt in die procedure in zoverre een rol dat hij voor dergelijke aanvragen in beginsel een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven. In beginsel want de raad heeft in zijn besluit van 1 maart 2011 verklaard dat voor nieuwvestiging en uitbreiding van hotels deze verklaring door het dagelijks bestuur niet meer gevraagd hoeft te worden. Daarbij heeft de raad zich het recht voorbehouden om indien één of meer raadsleden dat wensen, het betreffende plan te agenderen op een raadscommissie- of raadsvergadering. Dit besluit werkt tot 1 maart 2012. Voor die tijd wordt een verlengingsbesluit voorgelegd aan de deelraad. Hierin zal worden verwezen naar dit hotelbeleid.

1.4 Factsheets hotels stadsdeel Centrum

Tabel 1.1 Aandeel hotels/kamers stadsdeel Centrum ten opzichte van Nederlandse en Amsterdamse hotelmarkt

Hotelmarkt in Nederland			Hotelmarkt in Amsterdam		
Stad/dorp	hotels	kamers	Stadsdeel	hotels	kamers
Amsterdam	370	21.747	Centrum	238	10.579
Den Haag	55	3.367	Zuid	75	4.674
Rotterdam	50	3.663	West	28	1.864
Haarlemmermeer	18	4.396	Oost	11	2.222
Utrecht	17	1.264	Nieuwwest	9	1.402
Maastricht	32	2.054	Noord	6	561
Noordwijk	29	1.403	Zuidoost	2	266
Bergen (NH)	42	1.370	Westpoort	1	180

Bron: Bedrijfschap Horeca & Catering, O+S juli 2010

Tabel 1.2 Aandeel hotelbedden in Amsterdam ten opzichte van de Europese hotelmarkt

Europese hotelmarkt	naar aantal bedden in 2009
Stad	Aantal bedden x 1000
Londen	212,5
Parijs	152,6
Berlijn	109,6
Istanbul	106,1
Rome	94,2
Praag	83,1
Madrid	76,4
Barcelona	60,3
Milaan	56,0
Wenen	55,2
Munchen	53,9
Amsterdam	45,9
Boedapest	44,3
Hamburg	42,8
Lissabon	35,6

Bron: European Cities Marketing 2009

Tabel 1.3 Aantal overnachtingen per aantal inwoners van Europese steden

Bron: European capital city tourism, 2011. Roland Berger

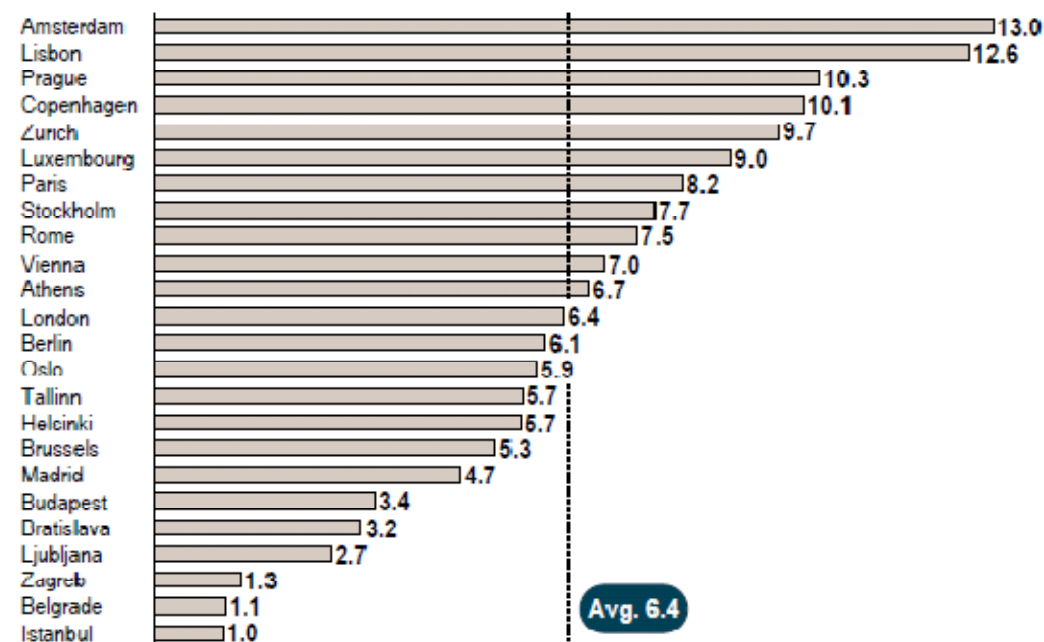
II

NUMBER OF OVERNIGHT STAYS

Roland Berger
 Strategy Consultants

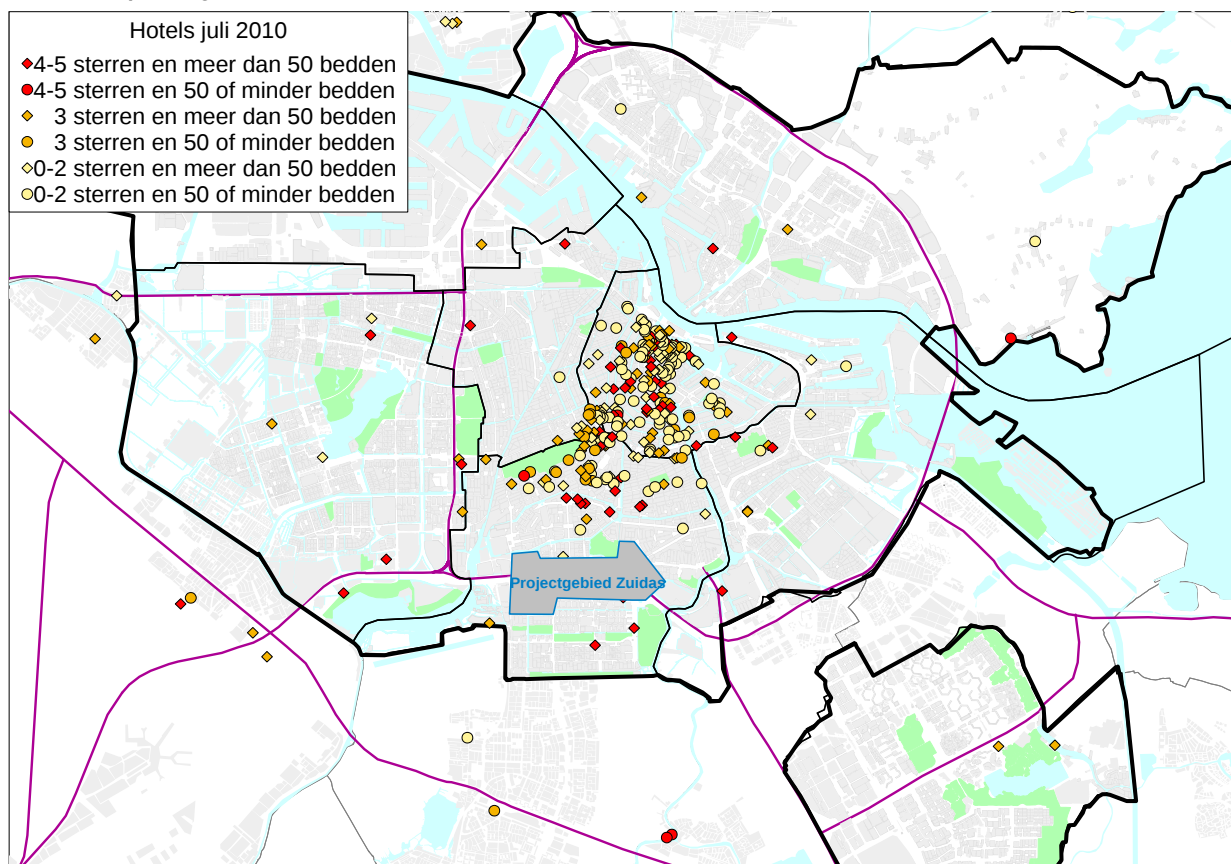
Amsterdam and Lisbon had the most overnight stays relative to the number of inhabitants

Overnight stays per inhabitant, 2010



COMMENTS

- > Amsterdam and Lisbon had by far the most overnight stays relative to the number of inhabitants
- > The number of inhabitants can be hard to define as it depends on how the area of the city is defined, however it gives the figures more context
- > Prague was the best performer in CEE
- > Most CEE countries have a below-average number of overnight stays per inhabitant

Kaart 1.1 Spreiding van hotels over Amsterdam

Bron: O+S

Tabel 1.4 Gemiddelde kamerprijzen per nacht naar sterklasse, (in euro's)[1]

	Amsterdam				regio	
	2008		2009		2009	
	1- persoonskamer	2- persoonskamer	1- persoonskamer	2- persoonskamer	1- persoonskamer	2- persoonskamer
0-1 ster	47	75	46	72	52	69
2 sterren	65	91	62	78	47	74
3 sterren	87	110	85	98	73	94
4 sterren	132	154	115	130	96	101
5 sterren*	187	253	165	202	x	x
gemiddeld	76	108	74	92	68	86

*) N 2008 = 9 **) N 2009 = 4 N Amsterdam 2009 = 179, N regio 2009 = 66 Bron: O+S

[1] Respondenten is gevraagd naar de reguliere gemiddelde kamerprijzen inclusief ontbijt, service en btw. Omdat respons op deze vraag bij sommige stercategorieën nogal laag is moeten deze resultaten voorzichtig worden geïnterpreteerd.

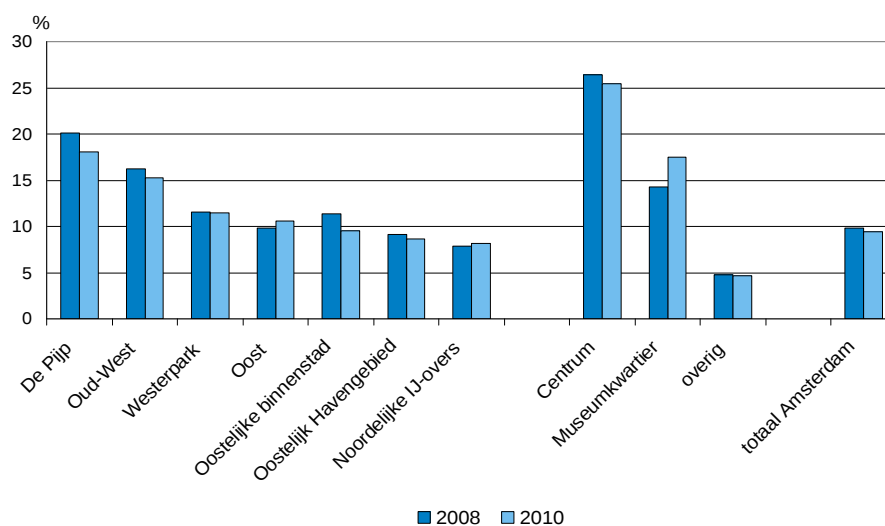
Tabel 1.5 Hotels naar stadsdeel en sterklasse, 1 juli 2010

	0-1 ster	2 sterren	3 sterren	4 sterren	5 sterren	totaal	%
Centrum	110	53	46	22	7	238	64
Westpoort			1			1	0
West	4	4	14	5	1	28	8
Nieuw-West	2		3	4		9	2
Zuid	18	20	22	12	3	75	20
Oost	4		3	4		11	3
Noord	2		2	2		6	2
Zuidoost			2			2	1
Amsterdam totaal	140	77	93	49	11	370	100

Tabel 1.6 Kamers naar stadsdeel en sterklasse volgens NHC, 1 juli 2010

	0-1 ster	2 sterren	3 sterren	4 sterren	5 sterren	totaal	%
Centrum	1.925	1.150	2.963	3.053	1.488	10.579	49
Westpoort	.	.	180	.	.	180	1
West	220	64	611	577	392	1.864	9
Nieuw-West	87	.	472	843	.	1.402	6
Zuid	558	519	987	1.916	694	4.674	21
Oost	224	.	986	1.012	.	2.222	10
Noord	11	.	243	307	.	561	3
Zuidoost	.	.	266	.	.	266	1
Amsterdam totaal	3.025	1.733	6.708	7.708	2.574	21.748	100

bron: O+S

Figuur 1.1 Aandeel banen in toeristische sector in totaal aantal banen per gebied, 2010 (6)

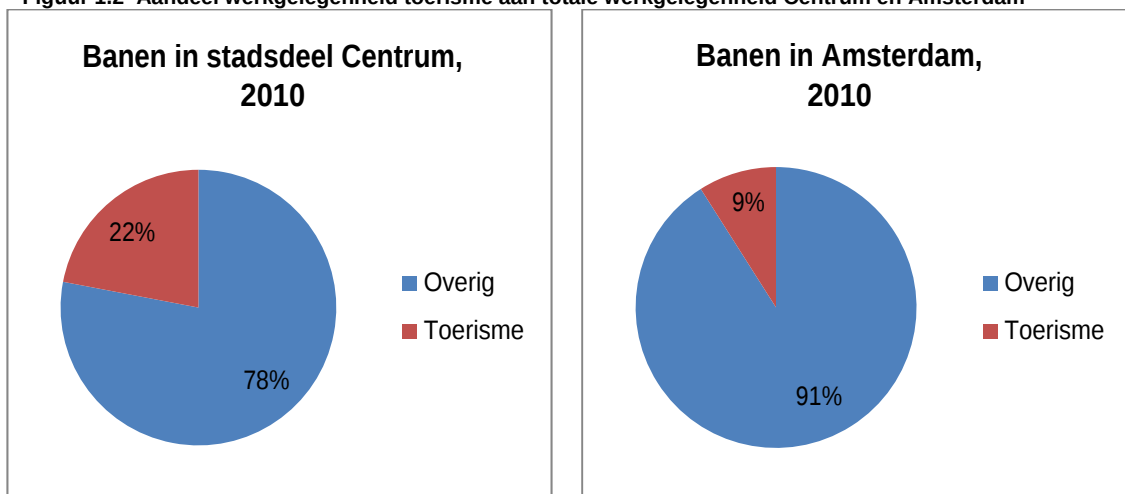
6 Het gaat hier om zowel grote banen

(voor 12 uur of meer per week) als kleine banen (voor minder dan 12 uur per week) in alle soorten horecabedrijven, ongeregeld personenvervoer, reisorganisaties, bedrijven in cultuur en recreatie, zeilscholen en detailhandel in recreatieve goederen. Bron: O+S.

Tabel 1.7 Banen en vestigingen in toeristische sector in stadsdeel Centrum en in Amsterdam

	grote en kleine banen in toeristische sector		vestigingen met grote en kleine banen in toeristische sector	
	2008	2010	2008	2010
Centrum	24.019	23.418	2.374	2.402
Amsterdam totaal	48.230	49.369	6.794	6.974

Bron: O+S

Figuur 1.2 Aandeel werkgelegenheid toerisme aan totale werkgelegenheid Centrum en Amsterdam

2 Evaluatie van het Hotelbeleid Binnenstad 2008 – 2011

2.1 Ontwikkelingen in de hotelmarkt

De hotelmarkt is een conjunctuurgevoelige markt die afhankelijk is van vele factoren die het internationale toerisme beïnvloeden. De totstandkoming van het beleid in 2007 stond nog in het teken van de hoogconjunctuur met hoge bezettingsgraden en als gevolg daarvan hoge kamerprijzen. Amsterdam dreigde zichzelf uit de markt te prijzen ten opzichte van concurrerende steden. In 2006 had Amsterdam, na Londen, de hoogste gemiddelde bezettingsgraad van Europa.⁷ De krappe hotelmarkt werd als één van de bedreigingen gezien voor de economische groei van de Metropoolregio Amsterdam. In het centraal stedelijke en het stadsdeelbeleid werd daarom ingezet op uitbreiding van het aantal hotelkamers. De ambitie was (en is) om 9000 extra hotelkamers te realiseren in Amsterdam tot aan 2015, waarvan 1000 kamers in de binnenstad.

Net nadat het hotelbeleid voor het stadsdeel was vastgesteld in 2008 sloeg de economische crisis toe en daalde het aantal bezoekers. In 2009 lag de gemiddelde kamerbezetting in Amsterdam op 69%, waarbij vooral toeristen uit de VS en Groot-Brittannië weg bleven. Om meer bezoekers te trekken verlaagden hoteliers in 2008 en 2009 de kamerprijzen, vooral in het luxe segment. Het aandeel zakelijke overnachtingen daalde ook in deze periode, van 40% naar 35%, ondanks de toename van het aantal grootschalige internationale congressen.

In de tweede helft van 2009 keerde het tij doordat het lagere aantal overnachtingen door buitenlandse en zakelijke bezoekers deels werd opgevangen door een toename van overnachtingen door Nederlandse toeristen. In 2010 trok het internationale toerisme weer fors aan en waren er, met 5,3 miljoen hotelgasten en 9,7 miljoen overnachtingen, zelfs 888.000 overnachtingen meer dan in het topjaar 2007. Qua gemiddelde kamerprijzen van Europese hoofdsteden staat Amsterdam nu op de derde plaats, na Londen en Parijs.⁸

Wanneer we naar de toekomst kijken dan worden de volgende trends waargenomen; schaalvergroting van hotels, ketenvorming (vooral in Amsterdam), een groeiend belang van merken (de marktleiders exploiteren zes of meer hotelformules per keten die elk een andere doelgroep en prijssegment bedienen), een verhoging van de gemiddelde aantallen sterren (Nederlandse Hotel Classificatie) per kamer, een groeiend belang van internet bij boekingen en een groeiend aantal Bed & Breakfast accommodaties.⁹

Ook wordt een groei van de ontwikkeling van hotelappartementen waargenomen.

Een trend van een heel andere orde, tot slot, is de toename van de illegale verhuur van woningen voor de toeristische en zakelijke markt. De verhuur is illegaal indien niet aan de

7 Bron: Nota Hotelbeleid 2007 – 2010, gemeente Amsterdam

8 Bron: O+S "Toerisme in Amsterdam 2009/2010"

9 Bron: O+S "Toerisme in Amsterdam 2009/2010"

Bron: Stichting Onderzoek Multinationale Ondernemingen & Bedrijfschap Horeca en Catering "Multinationale ketens in de horeca", november 2009

regels van de Regionale Huisvestingverordening van de Stadsregio Amsterdam, het hotelbeleid, Short Stay beleid of Bed & Breakfastbeleid wordt voldaan en de verhuurder niet in het bezit is van de benodigde vergunningen.

2.2 Reikwijdte beleid

Het Hotelbeleid Binnenstad 2008- 2011 stond in het teken van de ambitie om het aantal hotelkamers in de binnenstad uit te breiden met 1000 kamers. Om spreiding van hotels over de binnenstad af te dwingen, zijn deze 1000 potentiële kamers door middel van gebiedsquota verdeeld over de verschillende gebieden in de binnenstad. Zo mochten in de Grachtengordel maximaal 150 hotelkamers worden gerealiseerd, in de Nieuwmarktbuurt/Rembrandtplein maximaal 80 kamers en in de Jordaan maximaal 50 kamers. Vanwege de speciale aandacht en ambitie van stadsdeel en centrale stad voor een opwaardering van het Wallengebied en omgeving (Coalitieproject 1012), viel dit gebied niet onder de quotaverdeling van het Hotelbeleid Binnenstad 2008 – 2011 maar was hotelontwikkeling in dit gebied gebonden aan de criteria uit de Strategienota Coalitieproject 1012, Hart van Amsterdam. Ook de grootstedelijke gebieden aan de Zuidelijke IJ-oever vielen niet onder het Hotelbeleid 2008-2011 omdat het stadsdeel over deze gebieden geen bevoegdheid heeft.

2.3 Kwantitatieve evaluatie

Ingediende initiatieven:	91 initiatieven (exclusief 1012 gebied).
Afgewezen op indieningsvereisten:	8 initiatieven (exclusief 1012 gebied).
Ingetrokken door initiatiefnemer:	7 initiatieven (exclusief 1012 gebied).

Vergund:	307 kamers (exclusief 1012 gebied).
In (vergunningen)procedure:	201 kamers (exclusief 1012 gebied).
In beoordeling beleidscriteria:	257 kamers (exclusief 1012 gebied).
Saldo van toe- en afname kamers binnen bestaande hotelbestemmingen:	68 kamers (inclusief 1012 gebied).

Tophotel 1 (Amsterdam Waldorf Astoria) ca. 94 kamers

~~Tophotel 2 ca. 130 kamers~~

(Bestuur en stadsdeelraad waren in beginsel positief over plan maar de eigenaar van het pand heeft voor andere plannen dan hotelontwikkeling gekozen)

Toelichting:

- “Vergund”: aantal kamers waarvoor een bouwvergunning of omgevingsvergunning is afgegeven.
- “In (vergunningen)procedure”: kamers passen binnen de beleidscriteria; voor deze kamers is een aanvraag voor een bouwvergunning of omgevingsvergunning ingediend die in behandeling is.
- “In beoordeling beleidscriteria”: aantal kamers waarvoor beginselaanvraag is ingediend maar die nog getoetst moeten worden aan het beleid.
- Een deel van de initiatieven valt niet binnen het quotum van het betreffende gebied. Deze initiatieven zijn aangehouden en zullen worden afgewezen zodra het nieuwe hotelbeleid in werking treedt.

Zijn de 1000 gewenste kamers behaald?

De ambitie in het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 was om medewerking te verlenen aan 1000 hotelkamers. Er is gekozen voor de formulering “medewerking verlenen aan” in plaats van “realiseren” omdat het stadsdeel slechts de vergunningen voor hotelontwikkeling kan afgeven maar niet kan afdwingen dat hotelkamers ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

De vraag of de 1000 kamers zijn behaald is niet eenduidig te beantwoorden. Er zijn nog geen vergunningen afgegeven voor 1000 kamers die onder de beleidsafspraken vallen. Omdat voor de meeste hotelinitiatieven de periode van planvorming/planologische- en vergunningenprocedures de beleidsperiode van vier jaar ruimschoots overschrijdt, zijn er nog geen definitieve conclusies te trekken over de uiteindelijke aantallen vergunde kamers die binnen de beleidsafspraken vallen. Recent zijn er nieuwe (grote) initiatieven ingediend voor de Jordaan, de voorkeursgebieden en de Haarlemmerstraat & Westelijke Eilanden. Indien er voor het einde van de beleidsperiode geen nieuwe initiatieven worden ingediend voor het quotumgebied Weteringbuurt & Frederiksplein (quotum = 50 kamers) zal het behalen van 1000 vergunde kamers niet mogelijk zijn. Indien er voor dit quotumgebied wel initiatieven worden ingediend is het mogelijk dat het aantal van 1000 vergunde hotelkamers binnen de beleidsafspraken wordt gehaald.

Als men niet alleen naar de aantallen kamers *binnen de beleidsafspraken* kijkt maar naar alle vergunde en gerealiseerde hotelkamers in de binnenstad in de afgelopen vier jaar, dan ontstaat een ander beeld. Zo zijn in het postcodegebied 1012 het Park Plaza Art’otel (Prins Hendrikkade) en het Scala Theaterhotel (Nes) vergund en zijn voor een derde hotelinitiatief in Food Plaza (Nieuwezijds Voorburgwal) toezeggingen gedaan. In de grootstedelijke gebieden die in de toekomst aan stadsdeel Centrum zullen worden overgedragen vindt ook een toevoeging van hotelkamers plaats. Het betreft de uitbreiding van het IBIS hotel bij het Centraal Station in 2008, de opening van het Mint Hotel (Oosterdoksstraat) in 2011 en de planvorming voor een nieuw hotel op het Wester IJdock. In tabel 3.1 worden de aantallen kamers en locaties weergegeven.

De ambitie om een tophotel in de binnenstad te realiseren is behaald. De planvorming voor een tophotel in het voormalige bankcomplex van MeesPierson (en later Fortis) aan de Herengracht 542-556 en Keizersgracht 679-689 (“De Heren en de Keizer”) heeft geleid tot een concreet bouwplan en het contracteren van een exploitant. Het tophotel zal worden geëxploiteerd als het “The Amsterdam Waldorf Astoria Hotel” door de Hiltongroup. Het plan gaat uit van een hotel met 94 kamers aan de Herengracht. Aan de Keizersgracht komt voorlopig alleen de toegang voor de bevoorrading, de (al bestaande) parkeerkelder alsmede enige dienstruimten. Op termijn wordt wel uitbreiding voorzien in de panden aan de Keizersgracht. Dit zal in de loop der tijd tot een eventuele vergroting van het hotel naar maximaal 148 kamers kunnen leiden.

Tot slot geven de cijfers geen juist beeld van de inspanningen die door het stadsdeel zijn verricht. Een aantal initiatieven is positief beoordeeld op de beleidscriteria en heeft veel ambtelijke begeleiding gehad maar is om diverse redenen niet door gegaan; de initiatiefnemer is afgehaakt omdat de bezwaren uit de buurt de proceduretijd te lang maakte, de eigenaar van het pand heeft voor andere plannen gekozen dan hotelontwikkeling, de initiatiefnemer kreeg de brandveiligheidseisen voor de vergunning niet rond en één initiatiefnemer heeft geen positief advies van de Commissie voor

Welstand en Monumenten gekregen.

Tabel 2.1 **Overzicht toename hotelkamers (op nieuwe hotelbestemming) in de binnenstad**
Update 9 december 2011

Naam	Adres	Aantal Sterren NHC	Aantal kamers	Quotumgebied
<i>In gebiedsquota hotelbeleid 2008-2011</i>				
Notting Hill Hotel	Westeinde 26	4	67	Voorkeursgebied
Cocomama	Westeinde 18	0	12	Voorkeursgebied
Hotel Allure	Sarphatistraat 119	3	20	Voorkeursgebied
Hotel Amstelcorner	Sarphatikade 16	0	4	Voorkeursgebied
Arthotel Dulac	Haarlemmerstraat 118	4	20	Haarlemmerbuurt/ Westelijke Eilanden
Hyatt Andaz Amsterdam Hotel	Prinsengracht 587	5	122	Grachtengordel
Chic & Basic	Herengracht 13-15/ Langestraat 10	2	7	Grachtengordel
?	Weteringschans 253	3	17	Voorkeursgebieden
Eden/ Lancaster Hotel	Plantage Middenlaan 46	3	38	Voorkeursgebieden
Prinsenhuis Design Apartments	Prinsengracht 967	5	3	Grachtengordel
?	Keizersgracht 302-304	?	18	Grachtengordel
?	Oude Schans 73/75/77	?	25	Nieuwmarktbuurt/ Rembrandtplein
?	Rembrandtplein 44	?	22	Nieuwmarktbuurt/ Rembrandtplein
Eva's Apartment Service	Amstel 16	?	4	Nieuwmarktbuurt/ Rembrandtplein
Hotel de Munck	Achtergracht 1	2	7	Weteringbuurt/ Frederiksplein
?	Bickersstraat 1	?	26	Haarlemmerbuurt/ Westelijke Eilanden
City Hotel	Prins Hendrikkade 130- 131	2	20	Voorkeursgebieden
Marnix Apartments	Marnixstraat 360	?	4	Voorkeursgebieden
Marnix Apartments (2 ^e aanvraag)	Marnixstraat 360	?	4	Voorkeursgebieden
?	Prins Hendrikkade 173 – 174 - 175	?	24	Voorkeursgebieden
?	Prins Hendrikkade 138 – 139	?	19	Voorkeursgebieden
?	Weteringschans 140 A	?	6	Voorkeursgebieden
?	Huidekopersstraat 21	?	19	Voorkeursgebieden
The Amsterdam Waldorf Astoria Hotel	Herengracht 542-556/ Keizersgracht 679-689	> 5	94	Tophotel
<i>In postcodegebied 1012</i>				
Park Plaza Art'otel	Prins Hendrikkade 33	4	103	N.v.t.
Scala Theaterhotel	Nes 49	3?	44	N.v.t.
Food Plaza	Nieuwezijds Voorburgwal 226	Nnb	Nnb	N.v.t.
<i>Ruil met hotel in postcodegebied 1012 (afspraak uit beleidsperiode 2004 – 2007)</i>				

Naam	Adres	Aantal Sterren NHC	Aantal kamers	Quotumgebied
Hotel Centrum Amsterdam = weg Geruild met: Elandsgracht 92	Warmoesstraat 15 Elandsgracht 92	1 3	27 } 23 50 }	N.v.t.
<i>Grootstedelijke gebieden bij Centrum:</i>				
Mint hotel	Oosterdoksstraat 4	4	553	N.v.t.
Uitbreiding IBIS hotel	Stationsplein	3	176	N.v.t.
IJ Dockhotel	Wester IJdock	4	Ca. 300	N.v.t.

Groen = in bedrijf Blauw = vergund Lichtgeel = voldoet aan criteria hotelbeleid maar nog niet vergund

2.4 Evaluatie spreidingsbeleid quotagebieden

Voor de meest populaire gebieden Grachtengordel en Nieuwmarktbuurt/Rembrandtplein overtrof het aantal aangevraagde kamers ruimschoots het quotum. Het spreidingsbeleid heeft in die gebieden gewerkt doordat een te grote concentratie aan hotels is tegengehouden. Ook in het postcodegebied 1012 was het aantal aangevraagde kamers groot. Omdat dit gebied al een overmaat aan hotels heeft, stond het hotelbeleid voor dit gebied in principe geen hotelontwikkeling toe. Een nog grotere concentratie van hotels in dit gebied is hiermee voorkomen. Aan een aantal bijzondere initiatieven (sleutelprojecten 1012) is, conform de criteria in de Strategienota 1012, wel meegewerkt.

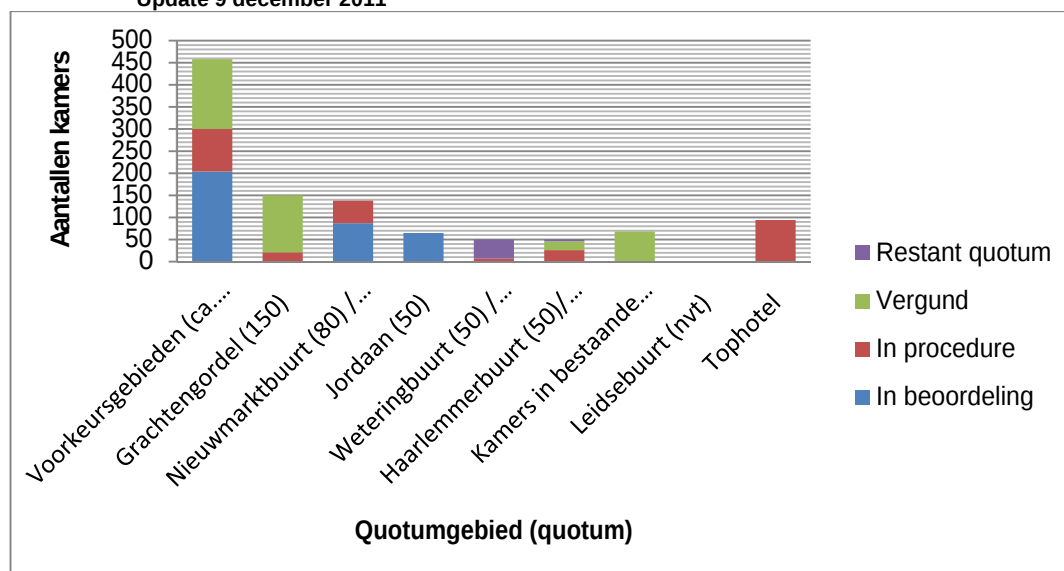
In de voorkeursgebieden (Centrum Oost, Singelgrachtzone, Rozengracht, deel Vijzelstraat en deel Prins Hendrikkade) zijn vooral het Westeinde/ de Den Texbuurt en een deel van de Prins Hendrikkade favoriet. In de overige delen van de Voorkeursgebieden is hotelontwikkeling minimaal. Voor Centrum Oost, dat in het Hotelbeleid 2004 – 2007 het enige gebied was waar hotelontwikkeling werd toegestaan, heeft de verruiming voor ontwikkeling in andere delen van het Centrum in het Hotelbeleid 2008 - 2011 nadelig gewerkt. In dit gebied is één hotel geopend en één hotel in procedure. De eerste overleggen voor deze initiatieven zijn al ten tijde van het voorgaande hotelbeleid gevoerd.

Het blijkt voor het stadsdeel moeilijk om hotelontwikkeling te stimuleren in gebieden waar dat gewenst is. Het stadsdeel en ontwikkelaars kijken met een andere bril naar de potentie van een gebied. Het stadsdeel wil graag hotelontwikkeling stimuleren in gebieden die (nog) niet ontdekt zijn door veel toeristen en die een toeristische impuls kunnen gebruiken terwijl ontwikkelaars/investeerders liever eerst ontwikkelen in gebieden die toeristisch populair zijn omdat daar over het algemeen de risico's het laagst zijn. Bij laagconjunctuur blijven de gemiddelde bezettingsgraden in de meest toeristische gebieden het hoogste en zijn de gemiddelde bezettingsgraden in de minst toeristische gebieden het laagste. Dit geldt minder voor hotels die een bijzonder concept hebben. Het dagelijks bestuur heeft binnen het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 enkel de bevoegdheid om op basis van de Wet ruimtelijke ordening aan een bestemmingswijziging mee te werken maar is meestal geen eigenaar van het vastgoed en kan hotelontwikkeling dus niet afdwingen. Stadsdeel en gemeente kunnen wel aan acquisitie doen door gebieden die op het punt staan om ontdekt te worden door toeristen bij ontwikkelaars en

investeerders onder de aandacht te brengen.

Tabel 2.2 Aantal in beoordeling, in (vergunningen) procedure zijnde of vergunde hotelkamers per quotumgebied.

Update 9 december 2011



Toelichting Leidsebuurt: voor dit gebied is hotelontwikkeling alleen toegestaan op twee locaties. Er is geen quotum aan verbonden behalve het totale quotum van 1000 kamers.

2.5 Evaluatie beleidscriteria

Van alle ingediende initiatieven zijn de meeste initiatieven afgewezen op de beleidscriteria “kwaliteitsimpuls” en “parcellering en architectonische kwaliteit”. Deze beleidscriteria blijken een goed instrument om ervoor te zorgen dat hotelontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van het pand en de directe omgeving en dat geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarden van de historische binnenstad. De eisen die aan de parcellering worden gesteld kunnen voor initiatiefnemers wel beperkend zijn in het gevraagde oppervlakte voor een optimale exploitatie en in de mogelijkheden tot uitbreiding van bestaande hotels.

Tabel 2.3 Aandeel afwijzingen per beleids criterium (behalve 5^e beleidsregel)

Update 9 december 2011

Beleids criterium	Aantal malen dat het criterium een afwijzingsgrond vormde
externe functiemenging	(2)
interne functiemenging	(4)
kwaliteitsimpuls	13
verkeersaantrekkende werking	(3)
parcellering & architectonische kwaliteit	14
Gebiedscriterium	
Leidsebuurt anders dan toegestane locaties	3
Postcodegebied 1012, anders dan uniek of upgrading	17

De beleidscriteria “externe functiemenging”, “interne functiemenging” en “verkeersaantrekkende werking” zijn nooit exclusief een reden tot afwijzing geweest maar vormden altijd in combinatie met een ander criterium een afwijzingsgrond. De aantallen in de tabel staan daarom tussen haakjes. De beleidsregel voor “interne functiemenging” is in de uitvoering van het beleid concreter gemaakt; het werd alleen als voorwaarde gesteld bij panden die groter zijn dan 1000m².

2.6 Evaluatie 5^e beleidsregel

Vanwege de vele discussies over de zogenaamde “5^e beleidsregel” uit het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011, die voorwaarden stelt aan woningonttrekking ten behoeve van hotelontwikkeling, wordt in deze evaluatie een aparte paragraaf aan deze beleidsregel gewijd.

Bij de vaststelling van het hotelbeleid in 2008 heeft de stadsdeelraad uitgebreid gediscussieerd over de wenselijkheid om de woningmarkt in de binnenstad te beschermen tegen onttrekking ten behoeve van hotelontwikkeling. De stadsdeelraad heeft verzocht om een vijfde criterium in het beleid op te nemen dat voorwaarden stelt aan het aantal woningen dat onttrokken mag worden ten behoeve van hotelontwikkeling. Dit criterium is in het beleid opgenomen en op 29 mei 2008 door de stadsdeelraad vastgesteld.

Deze zogenaamde *5e beleidsregel* is aanvankelijk uitgevoerd in lijn met de Regionale Huisvestingsverordening van de Regioraad Amsterdam (= regionale regelgeving omtrent volkshuisvesting). De stadsdeelraad wilde echter een striktere interpretatie van de *5e beleidsregel*. In juni 2009 is het beleidscriterium ter bescherming van de woonfunctie daarom aangepast zodat woningonttrekking ten behoeve van hotelontwikkeling alleen onder strenge voorwaarden mogelijk werd gemaakt. Het was hierbij niet meer mogelijk om de *5e beleidsregel* te omzeilen door een woonruimte eerst te onttrekken ten behoeve van een kantoorruimte en daarna een hotelinitiatief in te dienen.

Er zijn uiteindelijk (na de update van 9 december 2011) vier initiatieven die alleen op de 5^e beleidsregel zijn afgewezen (zij voldeden wel aan de overige vier beleidscriteria van het hotelbeleid). Voor deze vier initiatieven geldt het volgende:

- Eén initiatief betrof het onttrekken van 5 sociale huurwoningen voor 5 hotelkamers. Voor deze 5 woningen zou géén onttrekkingsvergunning zijn verleend op basis van de Regionale Huisvestingsverordening; deze woningen waren dus al beschermd. Ook zonder de 5^e beleidsregel was hotelontwikkeling in dit betreffende pand niet mogelijk.
- Eén initiatief betrof het onttrekken van 2 sociale huurwoningen voor 7 hotelkamers. Ook voor deze woningen zou geen onttrekkingsvergunning zijn verleend op basis van de Regionale Huisvestingsverordening; ook deze woningen waren dus al beschermd.
- Eén initiatief betrof het onttrekken van 1 woning voor 10 hotelkamers maar de woning besloeg het totale oppervlakte van het pand. Deze woning zou waarschijnlijk tegen een financiële compensatie onttrokken mogen worden op basis van de Regionale Huisvestingsverordening. Deze woning is tegen hotelontwikkeling beschermd vanwege de 5^e beleidsregel in het hotelbeleid. De woning zou wel onttrokken mogen worden voor kantoorontwikkeling.

- Eén initiatief betrof het onttrekken van 7 sociale huurwoningen voor 15 hotelkamers. Voor 5 sociale huurwoningen is een onttrekkingsvergunning afgegeven op basis van de oude Regionale Huisvestingsverordening vanwege het feit dat deze woningen kleiner waren dan 30m². Voor 2 woningen is geen onttrekkingsvergunning afgegeven op basis van de Regionale Huisvestingsverordening. De 5 sociale huurwoningen die onttrokken zijn, staan nu leeg. De initiatiefnemer heeft een procedure aangespannen bij de rechtbank tegen het besluit van het stadsdeel. Er heeft nog geen zitting plaatsgevonden.

Naast bovenstaande vier initiatieven, is één initiatief aanvankelijk afgewezen op basis van de 5^e beleidsregel vanwege het onttrekken van vier woningen voor 20 hotelkamers. Maar na de afwijzing is een alternatief plan voor hetzelfde pand ingediend waarbij 1 woning wordt onttrokken en 3 woningen behouden blijven. Het initiatief is daarna goedgekeurd.

Bij drie initiatieven was er sprake van onduidelijkheid over het aantal woningen, waardoor aanvankelijk onduidelijkheid heerste over het voldoen aan de 5^e beleidsregel. Het ging bij twee initiatieven om een verschil tussen de gemeentelijke registratie van woningen en het aantal woningen dat feitelijk (aantoonbaar en sinds lange tijd) in de panden aanwezig was. Na onderzoek zijn bij deze initiatieven in totaal 2 woningen behouden en is één woning onttrokken. Bij één initiatief met 6 woningen betrof het onduidelijkheid over het huisnummerbesluit en de gereedmelding. Het initiatief is aanvankelijk afgewezen maar na de bezwaarprocedure toch goedgekeurd, waarbij de 6 woningen worden onttrokken.

Voor de woningen die behouden zijn in de plannen is niet onderzocht of deze woningen op basis van de Regionale Huisvestingsverordening onttrokken zouden mogen worden. Het is dus onduidelijk of het behoud van deze woningen in de plannen is toe te schrijven aan de 5^e beleidsregel. Bovendien is het de vraag of woningen die in de plannen behouden zijn gebleven daadwerkelijk nog als woning gebruikt zullen worden.

Er zijn drie woningen gedeeltelijk onttrokken voor hotelkamers.

Additioneel aan de hierboven besproken initiatieven zijn 10 woningen onttrokken ten behoeve van hotelkamers.

Bij 10 initiatieven waren wel woningen in het pand aanwezig maar is niet onderzocht of aan de regel voor woningonttrekking in het hotelbeleid is voldaan. Dit vanwege het feit dat woningonttrekking lastig te onderzoeken is en deze 10 initiatieven al op andere criteria werden afgewezen.

Het is niet na te gaan hoeveel initiatiefnemers hebben afgezien van het indienen van een initiatief vanwege de 5^e beleidsregel.

Gezien het bovenstaande is het lastig om een eindoordeel te geven over het exacte aantal feitelijke woningen dat door de 5^e beleidsregel behouden is gebleven.

Tabel 2.4 Aantallen onttrokken of behouden woningen

Aantal woningen dat gedeeltelijk onttrokken is tbv hotelkamers	3
Aantal woningen dat geheel onttrokken is tbv hotelkamers	18
Aantal woningen waarvoor wel onttrekkingsvergunning is afgegeven maar dat niet mag worden omgezet tot hotel	5
Aantal woningen dat is afgewezen op basis van 5 ^e beleidsregel maar al door RHV is beschermd	9
Aantal woningen dat (geheel) behouden is in de plannen	5

2.7 Evaluatie uitvoering beleid

Qua uitvoering van het beleid was er een aantal aspecten dat de uitvoering lastig maakte.

- De vele veranderingen in de wetgeving in de afgelopen beleidsperiode hebben de uitvoering bemoeilijkt, zoals al is beschreven in paragraaf 1.3. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is per 1 juli 2008 gewijzigd. Per 1 oktober 2010 werd de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ingevoerd. Behalve dat de wettelijke procedures, werkprocessen, computersystemen en aanvraagformulieren veranderden, was er ook sprake van een dubbel regime. Sommige initiatieven moesten volgens het overgangsrecht nog onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening behandeld worden terwijl gelijktijdig nieuwe initiatieven onder de nieuwe Wro behandeld moesten worden waarbij ook de Wabo geldt. Dit kwam niet ten goede aan de snelheid en de helderheid van het proces.
- De gemeentelijke ambitie en het beleid waren op aantallen kamers gericht. Maar aantallen kamers sluiten niet aan bij het juridisch-planologische instrumentarium (bestemmingsplanwijziging) dat op panden en percelen is gebaseerd en waarin aantallen kamers geen rol spelen. De bestemming wordt gewijzigd voor een heel pand of voor een bouwlaag, ongeacht het aantal kamers.
- Door het maximeren van het aantal kamers per gebied kwam de focus in de discussies en gesprekken over de plannen veel op kwantiteit te liggen in plaats van op de gewenste kwaliteit.
- De bevoegdheid om de bestemming te wijzigen was in sommige bestemmingsplannen bij het dagelijks bestuur gelegd maar in andere bestemmingsplannen bij de stadsdeelraad. Initiatieven die onder laatst genoemde plannen vielen, moesten daardoor een veel langere procedure doorlopen om de bestemming gewijzigd te krijgen. Deze verschillen waren moeilijk uit te leggen aan de initiatiefnemers. Middels een zogenaamd “paraplubestemmingsplan” in december 2009 heeft de stadsdeelraad deze bevoegdheid voor alle bestemmingsplannen bij het dagelijks bestuur gelegd. Met voor de stadsdeelraad

de mogelijkheid om, indien gewenst, plannen te agenderen ter bespreking in de raadscommissie en/of in de raadsvergadering.

- Onderzoek naar het voldoen van het initiatief aan de 5^e beleidsregel bleek in praktijk lastig omdat de gemeentelijke administraties over woningen verschillen. Ook verschillen de registraties vaak met de praktijk. Daarnaast was niet altijd duidelijk op welk moment er officieel sprake was van een woning (bij vergunningverlening, bouw of gereedmelding).
- Niet enkel de ambtelijke beleidstoetsing en wettelijke procedures maken het ontwikkelproces van een hotel lang. Ook het zoeken naar een geschikt pand, het vinden van financiering, de overleggen met de architect, het sluiten van contracten tussen exploitant, hotelketen, ontwikkelaar en/of eigenaar, etcetera, maken dat voor hotelontwikkeling een lange adem en veel geduld nodig is.



Hotel Pulitzer Amsterdam, Saxenburgzaal

3 Uitgangspunten

Het hotelbeleid van stadsdeel Centrum valt binnen de kaders van het regionale en stedelijke ruimtelijk-economische beleid.

3.1 Nota Hotelbeleid 2007-2010 voor de gemeente Amsterdam

Hotelontwikkeling voor de gemeente Amsterdam is uitgewerkt in de *Nota Hotelbeleid 2007 – 2010*. Op basis van een uitgebreide analyse van adviesbureau Berenschot naar de hotelmarkt in Amsterdam, hebben het college van B&W en de gemeenteraad in 2011 besloten om verder te gaan op de ingeslagen weg van de Nota Hotelbeleid 2007-2010. De ambitie blijft om voor 2015 een totaal van 9000 extra hotelkamers te realiseren zodat het zakelijke- en vrijetijdstoerisme verder kunnen groeien en Amsterdam terrein wint als aantrekkelijke Europese vestigingslocatie. Uit de tussenanalyse van adviesbureau Berenschot blijkt dat de feitelijk verwachte realisatie op 6500 hotelkamers ligt. De verwachting is dat bij een gemiddeld groeiscenario vraag en aanbod op elkaar aansluiten bij een toename van 6500 kamers. Toch is met alle betrokken partijen geconcludeerd dat het belangrijk is om de ambitie op 9000 kamers te houden vanwege een positieve impuls naar de sector en gezien het feit dat planuitval bij hotelontwikkeling relatief hoog is. Naast het aantal van 9000 kamers wordt ingezet op meer spreiding van hotels en toeristen over de stad, een juiste verhouding tussen de verschillende hotelklassen en nieuwe- en vernieuwende hotelconcepten met een vraagaantrekkende werking. De hotelloods van de dienst Economische Zaken en de stadsdelen werken nauw samen om deze ambitie te realiseren.¹⁰

3.2 Economic Development Board Metropoolregio Amsterdam

Op economisch niveau zijn de doelstellingen en ambities van de *Economic Development Board voor de Metropoolregio Amsterdam (EDBA)* van belang. De Economic Development Board Amsterdam is in 2010 opgericht en bestaat uit topondernemers, bestuurders, ambtenaren en vertegenwoordigers van kennisinstituten in de Metropoolregio Amsterdam. De burgemeester van Amsterdam, Eberhard van der Laan, is voorzitter van de Board. De Board bepaalt de strategie voor de economische ontwikkeling en het innovatief vermogen van de Metropoolregio en heeft als doelstelling om de Metropoolregio Amsterdam tot de top 5 van sterke Europese vestigingssteden te laten behoren. Om die doelstelling te behalen zal de Board strategisch inzetten op zeven economische clusters die het meest kansrijk worden geacht voor groei en innovatie van de Metropooleconomie. Het cluster “toerisme en congressen” is met een aandeel van 11% van de werkgelegenheid in Amsterdam en € 5,5 miljard aan bestedingen per jaar één van deze clusters.

¹⁰ Op de website van de gemeente Amsterdam kunt u meer informatie vinden over het centraal stedelijke hotelbeleid en de hotelloods. Ook kunt u daar de Nota Hotelbeleid 2007-2010 downloaden.

De Kennis en Innovatie Agenda Toerisme & Congressen (die nog niet bestuurlijk is vastgesteld) zet voor hotels in op een toename van de hotelcapaciteit in Amsterdam, op duurzaamheid en op spreiding van toerisme over de stad, de regio en in de tijd. Geconcludeerd wordt dat de grenzen van de opnamecapaciteit in het Centrum in zicht zijn. Qua doelgroepen legt de clusterstrategie de prioriteit op de kwaliteitstoerist, de herhaalbezoeker, de toerist die afkomstig is uit de traditionele herkomstlanden (Groot-Brittannië, VS, Spanje, Duitsland, Frankrijk, Italië en België), de relatief hoog opgeleide toerist die geïnteresseerd is in de waarden van Amsterdam, de toerist die veel besteedt en de congresbezoeker.

Meer informatie over de Economic Development Board Amsterdam en de clusterstrategieën kunt u vinden op <http://www.iamsterdam.com/nl/economic-development-board>

3.3 Structuurvisie “Amsterdam 2040 economisch sterk en duurzaam”

Op ruimtelijk-economisch niveau is de Structuurvisie “Amsterdam 2040 economisch sterk en duurzaam” van belang. De structuurvisie zet in op de ontwikkeling van Amsterdam “als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool”. Het hoogstedelijke centrumgebied wordt steeds intensiever gebruikt en breidt zich uit, zelfs tot over de Ringweg A10 en het IJ. Dit wordt de uitrol van het centrum genoemd. De binnenstad speelt een belangrijke rol bij deze uitrol. Het centrum vervult steeds meer de functie van kerngebied voor de gehele metropoolregio. Dit leidt tot een verdere stijging van het aantal bezoekers. Door de investeringen die in de publieke ruimte en de infrastructuur worden gedaan (zoals bij de projecten NoordZuidlijn, Zuidelijk IJoevers en Rode Loper) wordt het centrumkarakter versterkt en het centrum gebied vergroot, zodat sprake kan zijn van meer spreiding van bezoekers. In de Structuurvisie wordt in de periode tot 2020 ingezet op een sterker accent van de stadsstraten en pleinen. Deze geleiden, respectievelijk accentueren de uitrol van de binnenstad.¹¹

Meer informatie over de Structuurvisie “Amsterdam 2040 economisch sterk en duurzaam” vindt u op <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/structuurvisie/>

3.4 Ontdek Amsterdam!

In het kader van het toerismebeleid van de gemeente Amsterdam is in 2008 de nota *Ontdek Amsterdam!* vastgesteld. Hoofddoelstelling is spreiding van het verblijfstoerisme door het verhogen van het aantal internationale bezoekers aan zes gebieden buiten het centrum, die hiervoor op de korte termijn de grootste potentie hebben. Deze gebieden zijn: de Oostelijke binnenstad & stadsdeel Oost, het Westerpark, het Oostelijk havengebied, de Pijp, Oud-West en de Noordelijke IJ-oeveren. De effecten van het beleid worden in 2011 onderzocht en de resultaten worden in 2012 verwacht.

¹¹ Op de site van de Dienst Ruimtelijke Ordening kunt u informatie vinden over de Structuurvisie van Amsterdam en ook de definitieve versie downloaden. www.dro.amsterdam.nl

4 Beleidskader

4.1 Visie dagelijks bestuur stadsdeel Centrum

De druk van verschillende functies op de schaarse ruimte wordt met name in de binnenstad gevoeld. Uitbreiding van hotelontwikkeling kan tot verlies van woonruimte leiden en meer druk leggen op de openbare ruimte. Het Hotelbeleid Binnenstad 2012 – 2015 gaat daarom vooral over het vinden van de juiste balans. De balans tussen het stimuleren van economische ontwikkelingen en het beschermen van de historische stad, tussen het goed kunnen wonen in de binnenstad maar ook het bieden van kansen aan het toerisme, tussen genoeg taxistandplaatsen voor hotels en genoeg ruimte voor fietsers en voetgangers. Een balans waar beleidsmatig naar wordt gestreefd in dit hotelbeleid maar die dagelijks, in zoveel wensen die er zijn in de binnenstad, moet worden afgewogen.

Het dagelijks bestuur ziet met name twee ontwikkelingen in de hotelmarkt in de binnenstad van Amsterdam die sturing van de overheid behoeven om de binnenstad aantrekkelijk, dynamisch en economisch krachtig te houden.

De eerste ontwikkeling die sturing behoeft is de concentratie van locaties waar de markt het liefste hotels ontwikkelt. Zonder sturing door de overheid vindt hotelontwikkeling bijna uitsluitend plaats in de oude binnenstad, de Grachtengordel en in de Leidsebuurt. Het dagelijks bestuur wil voorkomen dat een te grote concentratie van hotels in deze buurten tot monofunctionaliteit leidt. Behalve veel hotels zijn in deze gebieden ook veel horeca, winkels, musea, culturele instellingen, kantoren en bedrijfjes gevestigd. Bovendien worden in deze buurten veel evenementen georganiseerd. Het bezoek aan deze gebieden is de laatste jaren aanzienlijk gestegen terwijl de ruimte in de historische binnenstad niet toeneemt waardoor de druk op de openbare ruimte aanzienlijk is toegenomen. Het dagelijks bestuur wil voorkomen dat een toename van het aantal bezoekers het woon- en leefklimaat in deze buurten verder onder druk zet en de buurten minder aantrekkelijk maakt. Het dagelijks bestuur zet daarom in op spreiding van hotelontwikkeling en van het toeristische bezoek.

De tweede ontwikkeling die in de ogen van het dagelijks bestuur sturing behoeft, is de druk die hotelontwikkeling in de binnenstad legt op de woningmarkt. De groei in het (steden)toerisme maakt het lucratief om woonpanden om te zetten in hotels. De populariteit van hotelappartementen in de huidige hotelmarkt versterkt deze ontwikkeling omdat woningen (bouwkundig) eenvoudig tot hotelappartementen kunnen worden omgezet. Dit komt de functiemenging in de binnenstad niet ten goede en verslechtert de situatie op de nu al krappe woningmarkt in de binnenstad. De samenstelling van de woonruimtevoorraad is weliswaar beschermd door regelgeving in de Regionale Huisvestingsverordening van de Stadsregio Amsterdam maar deze regels bieden qua onttrekking van woonruimte alleen bescherming voor huurwoningen onder de huurprijsgrens. Woningen boven de huurprijsgrens vallen in de vrije sector en mogen in principe onttrokken worden tegen een financiële compensatie.

Vanwege bovenstaande twee ontwikkelingen wil het dagelijks bestuur selectief omgaan met hotelontwikkeling in de binnenstad. Dit betekent dat het dagelijks bestuur in een aantal gebieden wel wil meewerken aan hotelontwikkeling en in een aantal gebieden niet zal meewerken aan hotelontwikkeling (behoudens enkele uitzonderingen die in paragraaf 4.3 worden genoemd). Voor alle gebieden geldt dat hotelontwikkeling aan de beleidsregels in deel II van dit hotelbeleid moet voldoen.

Grachtengordel, oude binnenstad en Leidsebuurt: het dagelijks bestuur zal in deze gebieden niet meewerken aan hotelontwikkeling vanwege het grote aantal hotels en publieksaantrekkende functies dat al in deze gebieden is gevestigd. Het woon- en leefklimaat staat in deze gebieden onder druk door de grote aantallen bezoekers. De functiemenging verslechtert indien het aandeel publieksaantrekkende functies nog meer toeneemt ten koste van het aandeel wonen. Alleen in uitzonderlijke gevallen zal het dagelijks bestuur nog meewerken aan hotelontwikkeling in deze gebieden.

Jordaan, Haarlemmerbuurt (met uitzondering van het Haarlemmerplein), Westelijke Eilanden, Weteringbuurt en Uilenburg: het dagelijks bestuur zal in deze gebieden niet meewerken aan hotelontwikkeling. Het betreft hier dichtbevolkte gebieden met een karakteristiek van veel kleine, smalle panden en smalle straten die minder goed ontsloten worden en daardoor minder geschikt zijn voor hotelontwikkeling. In de gebieden zijn weinig grote panden aanwezig. Het aandeel wonen is weliswaar hoog in deze gebieden maar dat is niet vanwege het ontbreken van de functies recreëren en werken. Met name op de bredere radialen en ook in een aantal dwarsstraten zijn juist veel recreatieve functies, kantoren en bedrijfjes aanwezig. Het aandeel wonen in de gebieden is hoog vanwege de schaalgrootte van panden en woningen; veel kleine, smalle panden met daarin veel kleine woningen. Hotelontwikkeling kan in deze gebieden snel tot overlast leiden en tot aantasting van het woon- en leefklimaat alsmede tot een aantasting van de bouwkundige structuur van de panden. De combinatie van veel kleine panden met daarin veel kleine woningen leidt ertoe dat hotelontwikkeling in deze gebieden direct tot gevolg heeft dat er veel woningen worden onttrokken waardoor de balans wonen/werken/recreëren in de binnenstad zal verslechteren en de druk op de woningmarkt in de binnenstad nog verder zal toenemen.

Ten oosten van Amstel/ Zwanenburgwal/ Uilenburgergracht: het dagelijks bestuur zal in de gebieden Waterlooplein en omgeving, Valkenburgerstraat, Rapenburg, Prins Hendrikkade en de (verkeers)radialen in Centrum Oost en het Oostenburgereiland meewerken aan hotelontwikkeling (mits aan de algemene criteria wordt voldaan). In dit gebied wordt veel gewoond en zijn relatief weinig winkels en horeca gevestigd. Er komen veel bezoekers naar de culturele instellingen in dit gebied maar deze bezoekers verlaten het gebied direct na hun bezoek. Door het geringe aantal voorzieningen zoals winkels en horeca, zien bezoekers geen reden om in dit gebied te verblijven. Maar andersom heeft het uitblijven van het verblijfstoerisme tot gevolg dat zich weinig voorzieningen vestigen in het gebied. Om de functiemenging en de spreiding van het toerisme te bevorderen, wil het dagelijks bestuur in Centrum Oost meewerken aan hotelontwikkeling op de (verkeers)radialen en het Oostenburgereiland (het voormalige Storkterrein). Hotelontwikkeling vormt een goede aanvulling op de aanwezigheid van de vele culturele instellingen in dit gebied en kan een positieve impuls geven aan de vestiging van meer voorzieningen.

Hotelontwikkeling op radialen ten behoeve van spreiding van het toerisme:

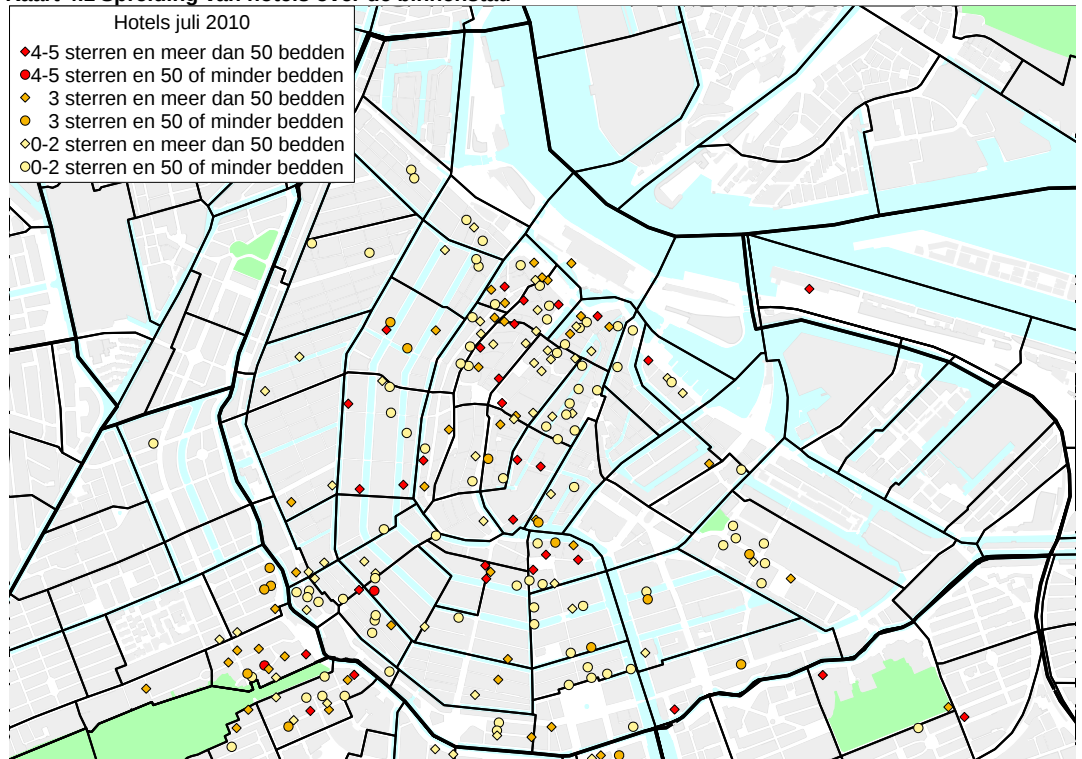
Om spreiding van het toerisme te bevorderen en aan te sluiten bij uitrol van het centrumgebied, zoals die in de Structuurvisie "Amsterdam 2040 economisch sterk en duurzaam" is beschreven, wil het dagelijks bestuur hotelontwikkeling op enkele radialen toestaan. Voor alle initiatieven geldt dat aan de algemene beleidsregels voldaan moet worden.

Op de **Rozengracht** zal het dagelijks bestuur meewerken aan hotelontwikkeling.

Op de **Vijzelstraat (vanaf Herengracht)** wil het dagelijks bestuur hotelontwikkeling aan de oostelijke zijde toestaan. Het dagelijks bestuur zal *geen* hotelontwikkeling toestaan aan de westelijke zijde van de Vijzelgracht in de panden "Duintjer" (Vijzelstraat 66 t/m 80, Keizersgracht 650 en Kerkstraat 226) en "De Bazel" (Vijzelstraat 32). Het dagelijks bestuur vindt hotelontwikkeling in deze panden, die tot de grootste panden van de binnenstad behoren, niet bijdragen aan de functiemenging. Beide panden beslaan een hele gevelwand van een bouwblok. Op de Vijzelstraat 4 is reeds een groot hotel met 218 kamers gevestigd, dat op de verdiepingen ook vrijwel het gehele bouwblok beslaat tot en met de Vijzelstraat 20.

Op de **Vijzelgracht** en **Nieuwe Vijzelstraat** wil het dagelijks bestuur meewerken aan hotelontwikkeling. Hotelontwikkeling kan op die locatie een goede bijdrage leveren aan geleiding van het toerisme vanuit de oude binnenstad naar de Pijp in stadsdeel Zuid. Bovendien past de hotelfunctie goed bij de toekomstige ingangen van de NoordZuidlijn die op de Vijzelgracht en Nieuwe Vijzelstraat gerealiseerd zullen worden.

Op het **Haarlemmerplein** zal het dagelijks bestuur niet meewerken aan hotelontwikkeling behalve voor de bedrijfspanden Haarlemmerplein 2 en 48. Het Haarlemmerplein wordt als scharnierpunt gezien tussen de binnenstad en het Westerpark in stadsdeel West. Door hotelontwikkeling op het Haarlemmerplein kan het toerisme naar stadsdeel West worden geleid. In panden met sociale huurwoningen onder de huurprijsgrens is hotelontwikkeling echter niet mogelijk omdat deze woningen vallen onder de bescherming van de Partiële Regionale Huisvestingsverordening stadsregio Amsterdam. Aangezien bijna alle panden rondom het Haarlemmerplein sociale huurwoningen zijn, zal het dagelijks bestuur alleen meewerken aan hotelontwikkeling in de bedrijfspanden Haarlemmerplein 2 en 48 (mits aan de algemene beleidsregels wordt voldaan).

Kaart 4.1 Spreiding van hotels over de binnenstad

Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek, gemeente Amsterdam

Tot slot wil het dagelijks bestuur expliciet aandacht vragen voor duurzaamheid bij hotelontwikkelingen. Het dagelijks bestuur streeft naar een schone binnenstad als het duurzame hart van Amsterdam. Niet alleen vanwege een beter klimaat wereldwijd maar juist ook vanwege een gezond klimaat op lokaal niveau. De binnenstad van Amsterdam is een hoogstedelijk milieu waarin veel mensen dicht op elkaar wonen en dat dagelijks door vele bezoekers bezocht wordt. Om dit intensief gebruikte gebied ook in de toekomst gezond en leefbaar te houden is het noodzakelijk dat er op alle vlakken aan verduurzaming wordt gewerkt. De ambitie van het dagelijks bestuur sluit aan bij de duurzaamheidsvisie die is vastgelegd in de Structuurvisie *“Amsterdam 2040 economisch sterk en duurzaam”*.

Een aantal milieumaatregelen wordt vanuit de Wet milieubeheer en het Activiteiten besluit afgedwongen. Initiatiefnemers zijn verplicht om in de aanvraag voor een omgevingsvergunning een melding Activiteitenbesluit te doen. Zonder melding wordt de omgevingsvergunning niet afgegeven.

Het dagelijks bestuur wil initiatiefnemers aansporen om meer duurzaamheidsmaatregelen te nemen dan de minimale wettelijke eisen. Dit draagt bij aan een beter milieu in de binnenstad, bespaart in de exploitatie en voorziet in een vraag van de gast.

Hotelontwikkelaars worden op diverse manieren ondersteund in het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.

De gemeente Amsterdam heeft een menukaart duurzame hotels ontwikkeld, die u kunt downloaden op de site van de gemeente Amsterdam

(<http://www.duurzamehotels.amsterdam.nl>). Grotere hotels (vanaf ca. 800m²) kunnen

persoonlijk advies krijgen van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht.

Er zijn diverse keurmerken ontwikkeld voor milieuvriendelijke bedrijven in de toerismebranche. Een van de keurmerken is de Green Key. Het Green Key keurmerk is een praktisch handvat waarmee bedrijven in de horecasector hun bedrijfsvoering kunnen verduurzamen. Green Key wordt uitgevoerd door de Stichting Keurmerk Milieu, Veiligheid en Kwaliteit. Hotels met een Green Key certificaat verminderen aantoonbaar de druk op het milieu, hebben een instrument om milieuprestaties te meten en te communiceren naar hun gasten en besparen op kosten van gas, water, elektra en afvalverwerking. Het Green Key keurmerk is op drie niveaus te behalen (brons, zilver en goud) al naar gelang het aantal milieumaatregelen dat genomen is. Een aantal hotels in de binnenstad heeft al een gouden Green Key behaald, waaronder ook hotels in monumentale panden. De monumentaliteit van de panden maakt het op sommige onderdelen ingewikkelder om milieumaatregelen te nemen, maar zeker niet onmogelijk of onbetaalbaar. Hoewel het Green Key certificaat alleen behaald kan worden door de eindgebruiker (de exploitant) van het hotel, dienen al bij de bouw of verbouw van het hotel maatregelen te worden genomen om een optimaal duurzaam gebruik mogelijk te maken. Hotels die een Green Key certificaat halen, krijgen een lagere bezoekfrequentie door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht voor de duurzaamheids- en leefbaarheidsaspecten van de Wet milieubeheer.

Meer informatie over Green Key is te vinden op www.greenkey.nl

4.2 Spreidingsbeleid hotelvestiging stadsdeel Centrum

Het dagelijks bestuur zal *alleen* gebruik maken van zijn bevoegdheid om bij omgevingsvergunning van een bestemmingsplan af te wijken als het gaat om een hotelinitiatief in de gebieden die in deze paragraaf worden genoemd en op de kaart in bijlage 1 staan afgebeeld. Dit betekent dat het dagelijks bestuur alleen zal meewerken aan hotelinitiatieven in de gebieden die in deze paragraaf worden genoemd (op de uitzonderingen in paragraaf 4.3 na).

Plantage Middenlaan
Sarphatistraat
Eilandenboulevard
Czaar Peterstraat
Weesperstraat/plein
Oostenburgereiland (het voormalige Storkterrein)
Waterlooplein en omgeving
Valkenburgerstraat
Rapenburg
Prins Hendrikkade (vanaf de Oude Schans t/m het Kattenburgerplein)
Panden Haarlemmerplein 2 en 48
Oostzijde Vijzelstraat (vanaf Herengracht)
Vijzelgracht & Nieuwe Vijzelstraat
Rozengracht

Voor alle initiatieven geldt dat aan de algemene beleidsregels uit hoofdstuk 2 van de Beleidsregels (deel II) moet worden voldaan.

In de overige gebieden van de binnenstad zal het dagelijks bestuur *geen* gebruik maken van haar bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van bestemmingsplannen.

4.3 Uitzonderingen op spreidingsbeleid

Op het spreidingsbeleid in paragraaf 4.2 worden enkele uitzonderingen gemaakt die hierna worden genoemd.

Alle initiatieven die onder de uitzonderingsregels vallen dienen aan de algemene beleidsregels uit hoofdstuk 2 van de Beleidsregels (deel II) te voldoen.

Rembrandtplein & Thorbeckeplein en Leidseplein & omgeving

Het Rembrandtplein, Thorbeckeplein en Leidseplein en omgeving zijn aangemerkt als uitgaanspleinen. In deze gebieden is geen sprake van een menging van de functies wonen, werken en recreëren. Het primaat ligt in deze gebieden op recreëren (horeca en cultuur). In mindere mate zijn er andere werkfuncties aanwezig en slechts heel beperkt wordt er nog gewoond. Vanwege de grootstedelijke en regionale functie van deze gebieden als uitgaanscentra wordt het niet als een probleem gezien dat het primaat op recreëren ligt, mits het aanbod divers en van goede kwaliteit is, de subjectieve en objectieve veiligheid niet in het geding is en er geen monofunctionaliteit door hotelontwikkeling ontstaat. Nieuwe hotelontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan de diversiteit van het hotelaanbod in deze gebieden. Het dagelijks bestuur wil voorkomen dat er hotels bijkomen die gericht zijn op een doelgroep die voor drank en drugsgebruik naar Amsterdam komt en die veel overlast veroorzaakt.

Het dagelijks bestuur zal in beginsel niet meewerken aan hotelontwikkeling in deze gebieden (geel gemarkeerd op de kaart in bijlage 1). Alleen voor hotelinitiatieven die naast de algemene beleidsregels ook voldoen aan de aanvullende voorwaarden die zijn beschreven in paragraaf 2.2 van de beleidsregels, kan het dagelijks bestuur gebruik maken van zijn bevoegdheid om bij omgevingsvergunning van een bestemmingsplan af te wijken.

Tophotels

Amsterdam wil graag een kwalitatief hoogwaardig aanbod hebben in alle hotelsegmenten. Wat Amsterdam nog mist ten opzichte van Europese steden als Londen, Parijs, Rome en Wenen is hotelaanbod in het absolute topsegment, hotels die uitstijgen boven het huidige vijf sterrenniveau. Vanuit de markt wordt aangegeven dat er een potentiële vraag is naar hotels in dit topsegment in Amsterdam. Stadsdeel Centrum biedt graag ruimte aan maximaal drie hotels in dit topsegment, met een maximum van circa 150 kamers per hotel. Eén tophotel (The Amsterdam Waldorf Astoria Hotel) wordt reeds gerealiseerd aan de Herengracht 542-556 en de Keizersgracht 679-689 (gebouw "De Heren en de Keizer"). Dit betekent dat er nog ruimte is voor twee tophotels.

Het gaat hierbij uitdrukkelijk om hotels in het allerhoogste segment. Enkele voorbeelden van brands die op dit moment op dit niveau opereren zijn onder andere Four Seasons, Jumeirah, Mandarin Oriental, Park Hyatt, Ritz Carlton, Taj Oberoi en Waldorf Astoria. De criteria die aan een tophotel worden gesteld, zijn te vinden in het uitvoeringsbeleid.

Unieke hotelconcepten met meerwaarde voor Amsterdam

Amsterdam biedt graag ruimte aan vernieuwende hotelconcepten die een bijzondere verbinding leggen met de ambities van de gemeente Amsterdam.

Het dagelijks bestuur kan medewerking verlenen aan uitzonderlijke hotelconcepten die een unieke bijdrage leveren aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam en die aantoonbaar niet buiten stadsdeel Centrum gerealiseerd kunnen worden.¹² Het gaat om concepten die niet enkel overnachtingen en/of een goed restaurant bieden maar die met hun concept tegelijk inspringen op een andere behoefte, probleem of kans voor Amsterdam en die intrinsiek verbonden zijn aan het binnenstedelijke milieu.

De initiatiefnemers van deze unieke hotelconcepten dienen aan te tonen dat zij met hun concept een exceptionele bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam als toeristische bestemming. Daarnaast dient te worden aangetoond op welke unieke wijze dit initiatief bijdraagt aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam.

Enkele voorbeelden van unieke hotelconcepten buiten Amsterdam zijn:

- het uiterst duurzame Scarlet Hotel in Cornwall waarin vrijwel alles gerecycled wordt, tot het verspilde water aan toe dat als spoelwater voor het toilet wordt gebruikt.
- Hotel Transvaal in Den Haag is een goed voorbeeld van een unieke integratie tussen buurt en hotel; verspreid door de stadsvernieuwingswijk Transvaal bevinden zich hotelkamers in slooppanden die zijn ingericht door de lokale winkeliers.
- Soho House is een gerenommeerde internationale club voor filmregisseurs, theatermakers, schrijvers, ontwerpers, etc., die hotelfaciliteiten verbindt met zakelijke faciliteiten voor de clubleden, zoals filmzalen voor screenings en een bibliotheek. Soho House biedt een internationale ontmoetingsplek voor de creatieve industrie.

Postcodegebied 1012

Het postcodegebied 1012 heeft een hoge concentratie aan horeca. Maar liefst 42% van alle horeca zaken in de binnenstad is in dit gebied gevestigd, waaronder circa 100 hotels. De helft hiervan bestaat uit hotels in het 0 en 1 sterren segment en veel hotels hebben een matige tot slechte kwaliteit. De functiemenging in het gebied is ernstig verstoord. Met het Coalitieproject 1012 werken de centrale stad en stadsdeel Centrum aan een opwaardering van het gebied.

Voor hotelontwikkeling in het postcodegebied 1012 worden de afspraken uit de Strategienota Coalitieproject 1012, Hart van Amsterdam en de Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012 overgenomen. Kort samengevat zijn de afspraken dat geen nieuwe hotelontwikkelingen in postcodegebied 1012 worden toegestaan, tenzij het

¹² Bij hotelconcepten die niet buiten stadsdeel Centrum gerealiseerd kunnen worden, wordt gedacht aan concepten die afhankelijk zijn van het binnenstedelijke milieu, bijvoorbeeld een concept dat een uitzonderlijke bijdrage levert aan de positie van Amsterdam als Gay Capital.

om uitzonderlijk unieke en/of vernieuwende concepten gaat die een kwaliteitsprong van een gehele straat of straatwand genereren. Daarnaast wordt ingezet op een verbetering van bestaande kwalitatief, slechte hotels en op het verkrijgen van een meer open karakter naar de straat van bestaande 4/5 sterrenhotels.

Alle hotelinitiatieven die onder de in de Statiegenota Coalitieproject 1012 gemaakte afspraken in aanmerking komen voor ontwikkeling in postcodegebied 1012, dienen aan de algemeen geldende beleidsregels te voldoen zoals geformuleerd in paragraaf 2.1 van de beleidsregels in deel II van dit hotelbeleid, met uitzondering van de regel over externe functiemenging.

Initiatieven voor de ontwikkeling van een tophotel in postcodegebied 1012 dienen aan het beleidskader en de beleidsregels voor een tophotel te voldoen zoals gesteld in dit Hotelbeleid.

4.4 Horeca in hotels

Het dagelijks bestuur wil zelfstandige horeca in grote hotels mogelijk maken (door middel van een afwijking bij omgevingsvergunning) omdat bij een goed hotel in het luxere segment een goed restaurant hoort. Het dagelijks bestuur wil bij panden die 1000m² bruto vloeroppervlak of groter zijn de interne functiemenging bevorderen ter verbetering van de uitstraling naar de straat door middel van een publiekstoegankelijke functie. Met de keuze dit alleen toe te staan voor grotere hotels (1000m² en groter) wil het dagelijks bestuur waarborgen dat de zelfstandige horeca een ondergeschikte functie aan het hotel blijft.

Voor horeca in hotels van 1000m² of groter in postcodegebied 1012 gelden de afspraken uit de Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012 die door de stadsdeelraad op 27 september 2011 zijn vastgesteld. Hotels van 1000m² of meer komen in aanmerking voor zelfstandige horeca 3 (café) en 4 (restaurant), met een maximale maat van 150m² of voor hotels die groter zijn dan 1500m² maximaal 10% van het brutovloeroppervlak.

Voor de overige delen van stadsdeel Centrum wil het dagelijks bestuur voor grote hotels (met een brutovloeroppervlakte van 1000m² of meer) alleen zelfstandige horeca 4 (restaurant) mogelijk maken.

Onderscheid zelfstandige en additionele horeca

Bij horeca in hotels wordt er in de regelgeving van het stadsdeel een onderscheid gemaakt tussen additionele (aanvullende) horeca en zelfstandige horeca.

Onder additionele horeca bij hotels wordt een bar en/of restaurant verstaan die uitsluitend toegankelijk is voor hotelgasten. Deze vorm van horeca is bij alle hotels toegestaan. Indien er drank wordt geschonken, is een Drank & Horecavergunning verplicht. Een exploitatievergunning is niet verplicht en ook hoeft het pand geen horeca 3 (café) of 4 (restaurant) aanduiding in het bestemmingsplan te hebben. Voor deze vorm van horeca mag van buitenaf geen reclame worden gemaakt en wordt geen terras toegestaan.

Onder een zelfstandige horeca 4 (restaurant of alcoholvrije horeca) of een zelfstandige horeca 3 (café) wordt een horeca verstaan die ook voor niet hotelgasten toegankelijk is.

Hiervoor dient het pand een horeca 4 of 3 aanduiding in het bestemmingsplan te hebben. Behalve een Drank & Horecaverunning is ook een Exploitatieverunning verplicht. Voor een zelfstandige horeca mag vanaf de straat reclame worden gemaakt en kan een terrasvergunning worden aangevraagd. De aanvraag terrasvergunning wordt getoetst aan het Terrassenbeleid van stadsdeel Centrum.

Zelfstandige horeca bij hotels

Voor een zelfstandige horeca 3 (café) wordt, behalve in postcodegebied 1012, aangesloten bij het Horecabeleidsplan van het stadsdeel. Hierin is gebiedsgericht afgewogen in welke buurten uitbreiding van zelfstandige horeca mogelijk is en in welke buurten dat niet mogelijk is.

In de overige delen van het Centrum kan een zelfstandige horeca 4 (restaurant) worden toegestaan in hotels die 1000m² of groter zijn; de zelfstandige horeca 4 kan worden toegestaan op iedere bouwlaag, de maximale maat is 150m² of (voor hotels die groter zijn dan 1500m²) maximaal 10 % van het bruto vloeroppervlak. De installaties ten behoeve van de horeca dienen inpandig te worden aangebracht tenzij dat om uitsluitend technische redenen niet mogelijk is. Om zelfstandige horeca 4 in reeds bestaande hotels te kunnen toestaan dient een procedure “afwijking bij omgevingsvergunning” te worden gevolgd. Voor nieuwe hotels kan de zelfstandige horeca integraal met het hotelplan meegenomen worden in de procedure “afwijking bij omgevingsvergunning”. In de beleidsregels zijn de voorwaarden geformuleerd waaronder het dagelijks bestuur van zijn afwijkingsbevoegdheid gebruik kan maken. Deze voorwaarden hebben betrekking op ruimtelijke afwegingen omtrent de druk op het woon- en leefklimaat en de verkeersaantrekkende werking die het initiatief genereert. Daarnaast verzoekt het dagelijks bestuur initiatiefnemers uitdrukkelijk om een rookruimte te realiseren ter voorkoming van overlast in de buurt.

Het dagelijks bestuur is van mening met deze beleidsregel de juiste balans te hebben gevonden om zowel aan de wensen van de omwonenden tegemoet te komen (beperking van de overlast) als aan de wensen van de hotelexploitanten (een haalbare exploitatie mogelijk maken voor een kwalitatief goed restaurant).

4.5 Overige kaders

1. Functiemenging: het hotelinitiatief mag de externe functiemenging in de omgeving niet verslechteren en dient, bij panden groter dan 1.000 m², de interne functiemenging te bevorderen.
2. Woon- en leefklimaat: het hotelinitiatief mag niet leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat.
3. Kwaliteitsimpuls: het hotelinitiatief dient een aantoonbare kwaliteitsimpuls op te leveren voor de omgeving.
4. Verkeersaantrekkende werking, verkeersveiligheid en gebruik van de openbare ruimte: het hotelinitiatief mag geen overmatig verkeersaantrekkende werking hebben, de verkeersveiligheid niet verslechteren en geen ontoelaatbare druk op de openbare ruimte leggen.
5. Parcellering & architectonische kwaliteit: het hotelinitiatief mag de parcellering en architectonische kwaliteit van de bebouwing en het perceel niet aantasten.
6. Beschermen woonfunctie: het aantal te onttrekken woningen/woonoppervlakte dient in redelijke verhouding te staan tot het aantal te realiseren hotelkamers.

5 Communicatieparagraaf

5.1 Voortraject

Op 7 december 2010 heeft het dagelijks bestuur ingestemd met de startnotitie Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015. In de startnotitie staan de aanleiding, doelstelling en werkwijze beschreven voor het nieuwe beleid. Om het nieuwe beleid op te stellen is een projectgroep opgezet waarin de afdeling Ruimtelijk Beleid, de vergunningenmanagers Bouw, de afdeling Vergunning & Handhaving, het stafbureau Vergunning & Handhaving en de beleidsadviseur Economische Zaken vertegenwoordigd waren. Daarnaast is incidenteel gebiedsgericht overleg gevoerd met de rayonmanagers Bouwen en Wonen en de programmamanager 1012. Tot slot is ook regelmatig overlegd met de hotelloods van de Dienst Economische Zaken.

5.2 Vooroverleg met belanghebbenden en raadsleden

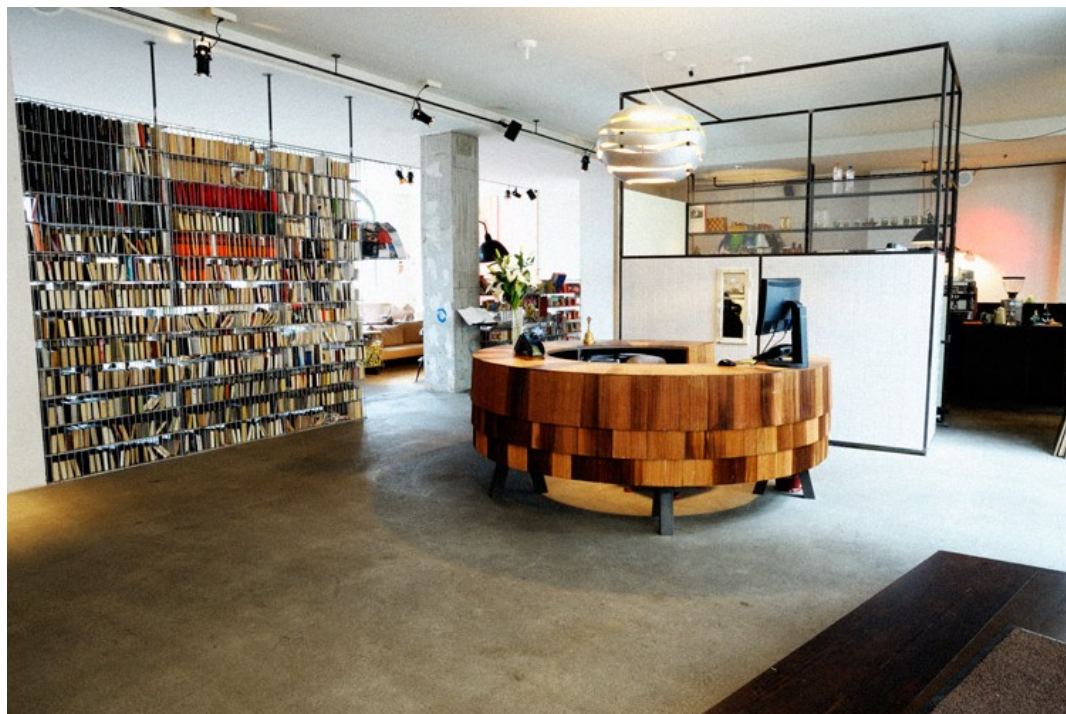
Op 3 maart 2011 is een expertmeeting georganiseerd om kennis over en wensen voor hotelontwikkeling te bespreken met stakeholders en raadsleden. Op de expertmeeting waren de vertegenwoordigers van alle fracties van de stadsdeelraad, de portefeuillehouder Economische Zaken, Boudewijn Oranje, de vertegenwoordigers van het sterrenoverleg van Koninklijke Horeca Nederland, de hotelloods, diverse hotelexploitanten en enkele hoteladviseurs aanwezig. Vervolgens is op 5 juli 2011 een informele raadsbijeenkomst georganiseerd waarop het concepthotelbeleid is gepresenteerd en vragen zijn beantwoord. In september 2011 is het conceptbeleid besproken met Koninklijke Horeca Nederland/ afdeling Amsterdam, de Kamer van Koophandel en het Amsterdamse Toerisme en Congres Bureau (ATCB).

5.3 Inspraak

Op 11 oktober 2011 heeft het dagelijks bestuur het concepthotelbeleid vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode liep van 21 oktober t/m 1 december 2011. Het conceptbeleid was in te zien bij het Voorlichtingsloket en op de website van het stadsdeel. Op 10 november is een inspraakavond georganiseerd. Er waren circa 80 aanwezigen. Van de inspraakreacties die op de inspraakavond en in de inspraakperiode zijn ingediend, is een inspraakrapport gemaakt. Dit inspraakrapport is als bijlage bij het beleid gevoegd. In het inspraakrapport wordt ook de reactie van het dagelijks bestuur op de inspraakreacties gegeven. Het conceptbeleid is naar aanleiding van de inspraakreacties op een aantal punten aangepast.

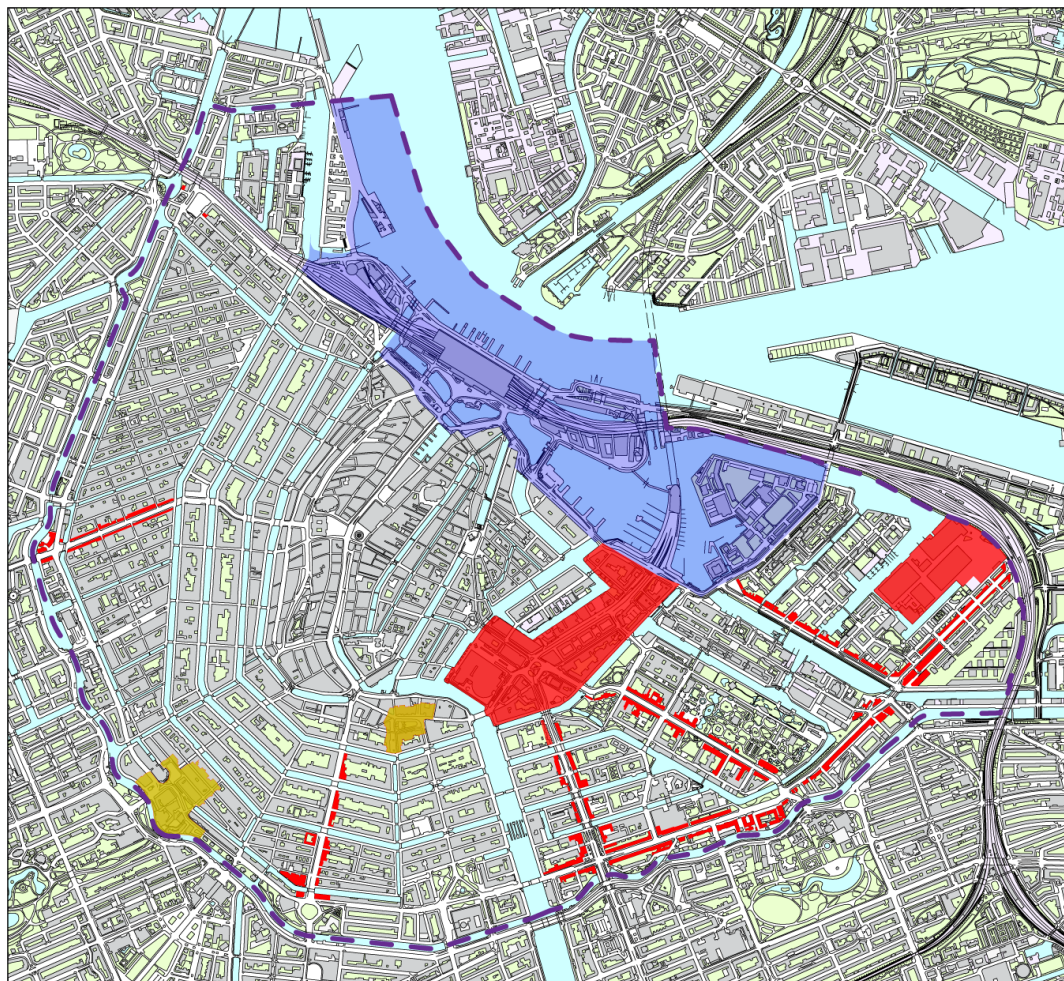
5.4 Besluitvorming

Na het verwerken van de inspraakreacties heeft het dagelijks bestuur het Concepthotelbeleid Binnenstad 2012-2015 op 14 februari 2012 voorgelegd aan de commissie Algemene Zaken, met uitnodiging van de commissie Bouwen en Wonen. Het *concepthotelbeleid Binnenstad/ Deel I: beleidskader* zal op 27 maart 2012 aan de stadsdeelraad ter vaststelling worden voorgelegd. In deze vergadering zal aan de stadsdeelraad worden gevraagd of hij in meerderheid akkoord is met de inhoud van Het *concepthotelbeleid Binnenstad 2012-2015/Deel II: beleidsregels*. Nadat de stadsdeelraad het *concepthotelbeleid Binnenstad/ Deel I: beleidskader* heeft vastgesteld en zich inhoudelijk akkoord heeft verklaard met de inhoud van de beleidsregels, zal het uitvoeringsbeleid aan het dagelijks bestuur ter vaststelling worden voorgelegd. Hierna zal het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 (Delen I en II) worden gepubliceerd en in werking treden.



Receptie Michelberger Hotel, Berlijn

Bijlage 1 Kaart hotelontwikkeling in stadsdeel Centrum



Paarse stippellijn: grens van stadsdeel Centrum

Paars gemarkeerde gebied: dit betreft de grootstedelijke gebieden die onder bevoegdheid van de centrale stad vallen.

Rood gemarkeerde gebieden: in deze gebieden is het dagelijks bestuur in beginsel bereid om aan hotelontwikkeling mee te werken onder de voorwaarden die in de beleidsregels worden genoemd.

Geel gemarkeerde gebieden: het dagelijks bestuur zal in beginsel niet meewerken aan hotelontwikkeling op de uitgaanspleinen, tenzij aan de voorwaarden uit paragraaf 2.2 van de beleidsregels wordt voldaan.

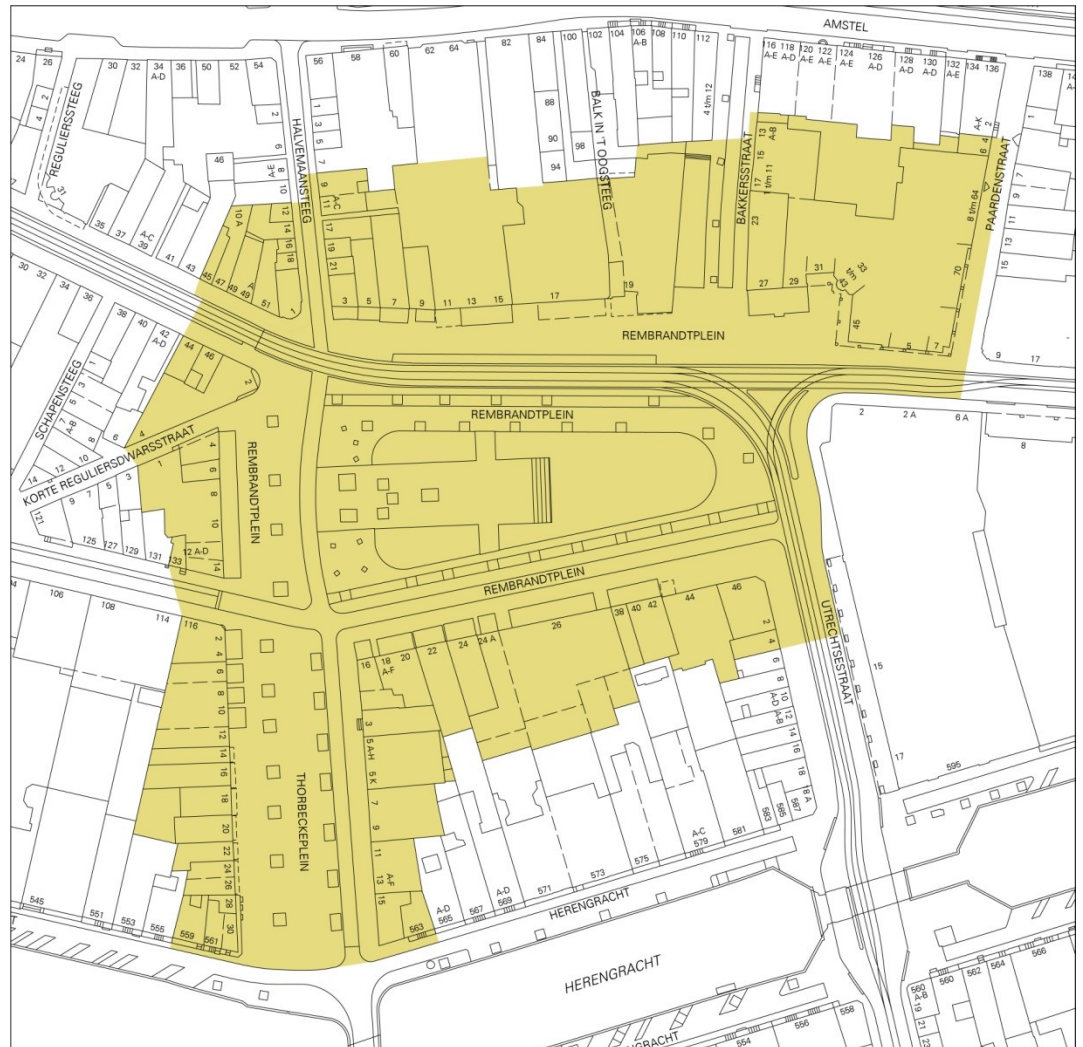
De gemarkeerde gebieden op de kaart hebben geen betrekking op hotelontwikkeling op het water.

Bijlage 2 Kaart postcodegebied 1012



Bijlage 3

Kaart Rembrandtplein & Thorbeckeplein



Bijlage 4

Kaart Leidseplein & omgeving

