Gemeente Amsterdam

Nota van Wijzigingen

Ten opzichte van ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam:

Slaapplaatsen hotels

Algemeen
Voor de wijziging van het omgevingsplan in verband met regels over slaapplaatsen in hotels is de wettelijke zienswijzeprocedure gevolgd. Gedurende de terinzagelegging hebben burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen kunnen reageren op het ontwerpbesluit door middel van een zienswijze. Er is één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het voorstel.

Na de terinzagelegging zijn wel ambtshalve wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp van de regels, toelichting en motivering. Hieronder volgt een weergave van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van de regels, en een beschrijving van de wijzigingen in de toelichting en motivering. Voor zover sprake is van een inhoudelijke wijziging, wordt dit nader toegelicht.

Bijlage I Begripsbepalingen
Bijlage I luidt, voor zover relevant:

> *"bestaande slaapplaatsen*
> slaapplaatsen die op de datum van inwerkingtreding van paragraaf 3.2.15 feitelijk en legaal aanwezig waren in een hotel, dan wel met een omgevingsvergunning zijn toegestaan.
>
> *nieuwe slaapplaatsen*
> slaapplaatsen die op de datum van inwerkingtreding van paragraaf 3.2.15 niet feitelijk en legaal aanwezig waren in een hotel."

En wordt als volgt gewijzigd:

> *"bestaande slaapplaatsen*
> slaapplaatsen die op de peildatum van 28 november 2024 feitelijk en legaal aanwezig waren in een hotel, of na de peildatum met een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift zijn toegestaan.
>
> *nieuwe slaapplaatsen*

slaapplaatsen die op de peildatum van 28 november 2024 niet feitelijk en legaal aanwezig waren in een hotel, met uitzondering van slaapplaatsen die na de peildatum met een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift zijn toegestaan."

Toelichting op wijziging
De definities van 'bestaande slaapplaatsen' en 'nieuwe slaapplaatsen' zijn aangepast. Dit is relevant voor de toepassing van de vergunningplicht voor het realiseren van nieuwe slaapplaatsen (artikel 3.56).

In het ontwerp was de peildatum voor het bepalen of een slaapplaats bestaand of nieuw was, gekoppeld aan de toekomstige inwerkingtredingsdatum van de regels. De peildatum is in voorliggend voorstel veranderd naar 28 november 2024. Dit was de inwerkingtredingsdatum van het voorafgaande voorbereidingsbesluit. De bestaande slaapplaatsen moeten feitelijk en legaal aanwezig zijn geweest op de peildatum, tenzij deze gedurende de werking van het voorbereidingsbesluit met een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift zijn toegestaan. Hiermee wordt aangesloten bij de systematiek van het voorbereidingsbesluit.

Artikel 3.55 Overgangsbepaling hotelontwikkelingen
Artikel 3.55 luidt:

"Het verbod, bedoeld in artikel 3.54, is niet van toepassing op het realiseren van nieuwe slaapplaatsen op de volgende locaties, voor zover het daarbij aangegeven aantal slaapplaatsen niet wordt overschreden:

a. Papaverweg 9: 64 slaapplaatsen;
b. Jan Pieter Heijestraat 66: 220 slaapplaatsen;
c. Klaprozenweg 57-59: 388 slaapplaatsen;
d. Akersluis 8a: 106 slaapplaatsen;
e. Meer en Vaart 300 (project Stadscentrum Osdorpplein): 175 slaapplaatsen;
f. Centrale Groothandelsmarkt 186 (project Foodcenter Amsterdam): 90 slaapplaatsen;
g. Nina Simoneplein (project Eleven Square): 760 slaapplaatsen;
h. Science Park 904 (project Amsterdam Science Park, kavel 15): 400 slaapplaatsen;
i. Grasweg 46: 236 slaapplaatsen;
j. Apollolaan 138: 44 slaapplaatsen;
k. Johan Huizingalaan 704 t/m 708 (even) en 801 t/m 1413 (oneven) (project B@Home, Schinkelkwartier): 60 slaapplaatsen;
l. Asterdwarsweg 1: 386 slaapplaatsen."

En wordt als volgt gewijzigd:

"1. Het verbod, bedoeld in artikel 3.54, is niet van toepassing op het realiseren van nieuwe slaapplaatsen op de volgende locaties, voor zover het daarbij aangegeven aantal slaapplaatsen niet wordt overschreden:

a. Papaverweg 9: 64 slaapplaatsen;
b. Jan Pieter Heijestraat 66: 220 slaapplaatsen;
c. Klaprozenweg 57-59: 388 slaapplaatsen;
d. Akersluis 8a: 106 slaapplaatsen;
e. Meer en Vaart 300 (project Stadscentrum Osdorpplein): 400 slaapplaatsen;
f. Centrale Groothandelsmarkt 186 (project Foodcenter Amsterdam): 90 slaapplaatsen;
g. Nina Simoneplein (project Eleven Square): 760 slaapplaatsen;
h. Science Park 904 (project Amsterdam Science Park, kavel 15): 400 slaapplaatsen;
i. Grasweg 46: 320 slaapplaatsen;
j. Johan Huizingalaan 704 t/m 708 (even) en 801 t/m 1413 (oneven) (project B@Home, Schinkelkwartier): 60 slaapplaatsen;
k. Asterdwarsweg 1: 386 slaapplaatsen.

2. De slaapplaatsen, bedoeld in het eerste lid, worden aangemerkt als bestaande slaapplaatsen, nadat deze zijn gerealiseerd."

Toelichting op wijziging
Dit artikel bevat locatiespecifiek overgangsrecht voor lopende hotelontwikkelingen die nog niet zijn gerealiseerd. Op deze hotelontwikkelingen is de vergunningplicht voor nieuwe slaapplaatsen niet van toepassing. Er is immers sprake van bestaande rechten, of bijvoorbeeld gemaakte afspraken of onomkeerbare investeringen. Per locatie is een maximum aantal slaapplaatsen opgenomen.

De betreffende locaties zijn opnieuw onderzocht om te controleren of de aantallen of hotelontwikkelingen nog actueel of reeds vergund zijn. Dit heeft tot de volgende aanpassingen geleid:

- Apollolaan 138, met 44 slaapplaatsen, is geschrapt;
- Grasweg 46, met 236 slaapplaatsen, is veranderd naar 320 slaapplaatsen;
- Meer en Vaart 300 (project Stadscentrum Osdorpplein), met 175 slaapplaatsen, is veranderd naar 400 slaapplaatsen

Daarnaast is er een nieuw lid toegevoegd, dat erin voorziet dat de slaapplaatsen van de lopende hotelontwikkelingen na oplevering als bestaande slaapplaatsen worden aangemerkt. Hiermee wordt bewerkstelligd dat deze slaapplaatsen niet onder het overgangsrecht blijven vallen zonder dat het nodig is.

Artikel 3.56 Beoordelingsregel
Artiklel 3.56, tweede lid, onderdeel a, luidt:

"dat het maximum aantal nieuwe slaapplaatsen gelijk is aan het aantal nieuwe slaapplaatsen waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend; en"

En wordt als volgt gewijzigd:

"waarmee het maximum aantal nieuwe slaapplaatsen wordt vastgelegd, gelijk aan het aantal nieuwe slaapplaatsen waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend; en"

Toelichting op wijziging
Dit betreft een aanpassing van de redactie van de bepaling en voorziet niet in een inhoudelijke wijziging.

Artikel 3.67 Aanvraagvereisten
Artikel 3.67 luidt:

"Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 3.54, worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. het aantal nieuwe slaapplaatsen in het hotel waarvan de exploitatie wordt beëindigd;
b. een plattegrondtekening op schaal met de kamers en bestaande slaapplaatsen van het hotel waarvan de exploitatie wordt beëindigd;
c. een verzoek van de aanvrager om een wijziging van het omgevingsplan waarmee toepassing wordt gegeven aan artikel 3.58, of een verzoek van de aanvrager om de omgevingsvergunning die het gebruik van een hotel mogelijk maakt, in te trekken;
d. bewijs dat de aanvrager het vanuit een eigendomspositie in zijn macht heeft de exploitatie te beëindigen en bevoegd is om het verzoek bedoeld onder c te doen;
e. het aantal nieuwe slaapplaatsen in het hotel waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd;
f. een plattegrondtekening op schaal met de kamers en nieuwe slaapplaatsen in het hotel waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd;
g. een beschrijving van het hotelconcept waarvan de nieuwe slaapplaatsen onderdeel zijn."

En wordt als volgt gewijzigd:

"Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 3.54, worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. het aantal bestaande slaapplaatsen in het hotel waarvan de exploitatie wordt beëindigd;
b. een plattegrond op schaal met de kamers en bestaande slaapplaatsen van het hotel waarvan de exploitatie wordt beëindigd;
c. een verzoek van de aanvrager om een wijziging van het omgevingsplan waarmee het gebruik van een hotel onmogelijk wordt gemaakt, of een verzoek van de aanvrager om de omgevingsvergunning die het gebruik van een hotel mogelijk maakt, in te trekken;
d. bewijs dat de aanvrager als zakelijk gerechtigde bevoegd is om de exploitatie te beëindigen en om het verzoek bedoeld onder c te doen;

e. het aantal nieuwe slaapplaatsen in het hotel waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd;
f. een plattegrond op schaal met de kamers en nieuwe slaapplaatsen in het hotel waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd;
g. een beschrijving van het hotelconcept waarvan de nieuwe slaapplaatsen onderdeel zijn."

Toelichting op wijziging
Dit artikel voorziet in specifieke aanvraagvereisten, waar aanvragen om nieuwe slaapplaatsen bij indiening in ieder geval aan moeten voldoen.

Ten eerste het aanvraagvereiste in onderdeel a gewijzigd. Op grond hiervan moet een aanvrager het aantal bestaande slaapplaatsen in het hotel waarvan de exploitatie wordt beëindigd, doorgeven. In het ontwerp stond per abuis 'nieuwe slaapplaatsen' in plaats van bestaande slaapplaatsen.

De tweede wijziging heeft betrekking op het aanvraagvereiste in onderdeel c, inhoudend een verzoek van de aanvrager om een wijziging van het omgevingsplan waarmee het gebruik van een hotel onmogelijk wordt gemaakt. In het ontwerp was dit ten onrechte beperkt tot een verzoek om alleen het tijdelijk deel van het omgevingsplan te wijzigen (met een verwijzing naar artikel 3.58). Met de wijziging is dit gecorrigeerd.

De derde wijziging betreft het aanvraagvereiste in onderdeel d, inhoudend bewijs dat de aanvrager als zakelijk gerechtigde bevoegd is om de exploitatie te beëindigen en om het verzoek bedoeld onder c te doen. Een zakelijk gerechtigde kan zijn een (mede-)eigenaar, erfpachter, opstaller of vruchtgebruiker. In het ontwerp was de mogelijkheid om een dergelijk verzoek te doen beperkt tot grondeigenaren van hotels. Met de wijziging is dit verruimd.

De overige wijzigingen ten aanzien van onderdelen b en f zijn beperkt en redactioneel van aard.

Wijzigingen in de toelichting en de motivering

Artikelsgewijze toelichting
Naar aanleiding van de (inhoudelijke) wijzigingen van bovengenoemde artikelen, zijn de bijbehorende en aanverwante artikelsgewijze toelichtingen voor zover nodig aangepast. Daarnaast zijn er kleine aanpassingen doorgevoerd in de redactie van enkele artikelsgewijze toelichtingen.

Motivering
Paragraaf 1.2 (Noodzaak van de regeling) van de motivering is aangepast naar aanleiding van de meest actuele cijfers en rapporten over bezoekersprognoses en aantallen hotels en toeristenovernachtingen in hotels.

Paragraaf 2.1 (Beschrijving van de wijziging) van de motivering is ook aangevuld ten aanzien van de subparagraaf over de toeristische draagkracht als beoordelingsregel. Hier is toegevoegd wat

met toeristische druk wordt bedoeld, en hoe het rapport *Toeristische draagkracht van wijken in Amsterdam 2023* moet worden geïnterpreteerd en toegepast ten aanzien van de beoordelingsregel.

De overige wijzigingen in de motivering zijn beperkt en redactioneel van aard.