RAADSVOORSTEL

Nummer 2019/27

datum raadsvergadering	:	4 juli 2019
onderwerp	:	Visie hotels en leisure in Ouder-Amstel & bouwstelen voor ontwikkelingen
portefeuillehouder	:	Axel Boomgaars & Marian van der Weele
datum raadsvoorstel	:	21 mei 2019

Samenvatting
De grote projecten hebben behoefte aan kaders voor de ontwikkeling van hotels en leisure. Daarom is deze visie opgesteld. Er zijn kaders geschetst voor de aantallen ontwikkelingen, de gewenste doelgroepen en suggesties gegeven voor invulling passend bij deze kaders.

Wat is de juridische grondslag?
De gemeente heeft weinig tot geen wettelijke bevoegdheden/taken op het gebied van economische zaken. De bevoegdheid tot het vaststellen van beleid is bepaald in de gemeentewet.

Wat is de voorgeschiedenis?
De grote projecten (Amstel Business Park Zuid (ABPZ) en De Nieuwe Kern (DNK)) hebben kaders nodig voor de ontwikkeling van hotels en leisure. Leisure zijn faciliteiten voor vrijetijdsbesteding. Naast de DNK en ABPZ wordt ook voor Ouderkerk aan de Amstel, Duivendrecht en het buitengebied aangegeven waar kansen liggen.

Voor DNK heeft de raad eerder in de Nota van Uitgangspunten (2013) vastgesteld dat we voor DNK uitgaan van 250.000 m2 bvo niet-wonen.

Waarom dit raadsvoorstel?
Het Amstel Business Park Zuid (ABPZ) en De Nieuwe Kern (DNK) zijn in een fase van voorbereiding waarbij uitspraken gedaan moeten worden over het al dan niet toestaan van de ontwikkeling van hotels en leisure. Deze visie en bouwstenen zijn hier input voor. Dit wordt vastgelegd in de Richtlijnen voor ontwikkeling en daaropvolgende bestemmingsplannen (ABPZ) en in de structuurvisie en bestemmingsplannen (DNK).

Wat gaan we doen?
De raad wordt gevraagd in te stemmen met de in het rapport voorgestelde visie voor hotels en leisure.
De raad wordt gevraagd in te stemmen met de in het rapport genoemde bouwstenen voor ontwikkelingen.

Wat is het maatschappelijke effect?
Voorliggend voorstel geeft kaders voor ontwikkeling. Dat zijn ontwikkelmogelijkheden voor hotels en leisure, waarbij in de praktijk moet blijken of die mogelijkheden ook gerealiseerd gaan en kunnen worden. De ruimtelijke uitwerking vindt plaats in de diverse projecten na bijbehorende participatie.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Kwantitatieve bouwstenen hotels
Qua vraag maakt Ouder-Amstel deel uit van de regio Amsterdam. Een opvallende ontwikkeling aan de vraagzijde is de recente toenemende groei in de zakelijke markt, terwijl de groei in het toeristische segment afzwakt. Voor de Amsterdamse markt blijft extra de marktruimte substantieel die tot en met 2025 op 6.000 – 10.000 kamers ingeschat wordt. Aan de aanbodzijde definiëren we een lokaal marktgebied dat naast gemeente Ouder-Amstel aangrenzende gebieden ten oosten en noorden bevat. In totaal bevinden zich in het lokale marktgebied qua aanbod 3.989 hotelkamers, terwijl dit gemiddeld in vergelijkbare marktgebieden rond de 5.000 ligt, een verschil van zo'n 1.000 – 1.500 kamers. Gezien de nabijheid van Amsterdam is te verwachten dat ons marktgebied (ruim) bovengemiddeld presteert. In de aanbodmix valt verder op de afwezigheid van boutique-hotels en een sterke concentratie in het standaard 3-4 sterren segment, ketenhotels.

Voor Ouder-Amstel totaal is er een realistisch ontwikkelpotentieel van 1.500 – 2.000 kamers, met name in het zakelijke segment. Daarbij zijn er kansen om enkele aansprekende leisure-formules aan te trekken. Het uitgangspunt is een visie op kwaliteit en het creëren van een bestemming, waarbij de ontwikkeling van hotels en leisure-voorzieningen aansluit op vier doelgroepen die allen op specifieke plekken in de gemeente Ouder-Amstel bediend worden.

Kwantitatieve bouwstenen leisure
Het palet aan leisure-voorzieningen is in het marktgebied relatief beperkt, met de volgende faciliteiten die ontbreken of nauwelijks aanwezig zijn:
a. Grotere, toonaangevende attracties
b. Een binnenzwembad en wellnesscentrum
c. Een Family Entertainment Centre (FEC) of Edu-tainment centrum: verschillende type moderne leisurevoorzieningen voor lering en vermaak
d. Nieuwe innovatieve leisure, in de vorm van een aansprekende attractie en/of museum

Kwalitatieve bouwstenen
Toeristen worden volgens het BSR-Model (zie rapport pagina 14 en bijlage 1) ingedeeld in zeven profielen. Binnen de MRA worden twee doelgroepen relatief veel bediend: de Harmoniezoekers en Plezierzoekers. De volgende doelgroepen worden juist relatief onder-bediend:
1. Avontuurzoekers
2. Rustzoekers
3. Stijlzoekers
4. Inzichtzoekers.

Voor Ouderkerk aan de Amstel, Duivendrecht en het buitengebied, ABPZ en DNK, is per gebied onderzocht welke doelgroep bij het gebied past.

- Ouderkerk aan de Amstel is de plek waar de Stijlzoeker en de Rustzoeker bediend worden. Deze doelgroepen houden van kleinschaligheid, rust en luxe.
- De visie voor de kern Duivendrecht en het buitengebied van de gemeente Ouder-Amstel (De Ronde Hoep, Amstelscheg en Ouderkerkerplas) is in lijn met de visie voor Ouderkerk: kleinschalig, gericht op de Stijl- en Rustzoeker en met een focus op de opwaardering/versterking van cultureel erfgoed.
- ABPZ is conceptueel de tegenhanger van Ouderkerk. Er wordt een verdere uitbreiding in het zakelijke segment voorzien, met enkele formules die qua

segmentatie een verbreding op het budget-segment (nu bediend door Bastion) betekenen. Hiermee wordt ook aangesloten op de verwachte verdere groei van de creatieve industrie in het gebied.
- In de Nieuwe Kern (DNK) komt alles samen en worden met name de Avontuur- en Inzichtzoekers bediend. Hier wordt zowel de toeristische als de zakelijke markt bediend.

Samengevat komt dit per gebied op het volgende neer.
De diverse ontwikkelingsbouwstenen vinden hun plek op basis van het laadvermogen en de specifieke kwaliteiten van de deelgebieden. De nadruk ligt daarbij op de locatieversterkende kwaliteiten die een ontwikkeling moet hebben.

OUDERKERK AAN DE AMSTEL
Kleinschalig en zeer hoogwaardig. Maximaal 100 hotelkamers en een of twee zeer hoogwaardige restaurants in geïntegreerde concepten.

BUITENGEBIED EN DUIVENDRECHT
Kleinschalig met een focus op de opwaardering/versterking van cultureel erfgoed met natuur- en voedselbeleving als centrale thema's. In Duivendrecht zijn twee locaties die voor kleinschalige herbestemming in aanmerking komen. Voor het buitengebied worden geen concrete ontwikkellocaties aangewezen, maar wel wordt beoogd het agrariërs makkelijker te maken om nevenactiviteiten te ontplooien via de herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Daarnaast zijn in Duivendrecht en het buitengebied geen concrete projecten waar input qua mogelijke programmering voor nodig is.

AMSTEL BUSINESSPARK ZUID
2 à 3 hotels (met in totaal rond de 500 kamers) in het zakelijke segment. Daarbij een leisure-trekker bijvoorbeeld in het food & beverage segment.

DE NIEUWE KERN
Een breed aanbod van hotels (5 - 7 hotels met totaal 1.000 – 1.500 kamers) en twee leisure-trekkers die gericht zijn op de Avontuur- en Stijlzoekers.

Voor DNK heeft de raad eerder in de Nota van Uitgangspunten (2013) vastgesteld dat we voor DNK uitgaan van 250.000 m2 bvo niet-wonen. Hotels en leisure hebben geen vastomlijnd vloeroppervlak. Dat verschilt behoorlijk per initiatief. Binnen de 250.000 m2 is naast de hotels en leisure uit dit voorstel zeker voldoende ruimte voor andere niet-wonen functies als kantoren, recreatie, sport, horeca, detailhandel en overige voorzieningen, en parkeren. De programmatische invulling vindt plaats inde structuurvisie.

Voor ABPZ worden deze cijfers opgenomen in de richtlijnen voor ontwikkeling, die gelijktijdig met dit voorstel ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden.

Wat hebben we hiervoor nodig?
Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit raadsvoorstel.
Wel kan de toeristenbelasting een flinke inkomstenbron zijn. Ter vergelijking, het Bastion hotel met 192 kamers heeft in 2018 bijna €350.000 aan toeristenbelasting opgeleverd.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Bij het opstellen van die visie zijn de gemeenten in Amstelland-Meerlanden betrokken. Daarnaast is gesproken met Amsterdam en met de regisseur verblijfsaccommodaties en leisure van de MRA.

De OVOA en BIZ zijn in gelegenheid gesteld om te reageren op het concept van dit rapport. Hun opmerkingen zijn verwerkt.

De gemeente Amsterdam heeft een hotelstop ingevoerd op haar grondgebied en is kritisch ten opzichte van hotelontwikkelingen dicht bij haar grondgebied. Ze deelt de opvatting dat in het kader van gebiedsontwikkeling een goed hotel, met eventueel leisure, een gebiedsversterkende werking heeft en bijdraagt aan de nodige functiemenging in een gebied. Ze vraagt te focussen op verblijfsaccommodaties die een positieve bijdrage leveren aan het vestigingsklimaat voor bedrijven, omdat hotels louter gericht op toeristen leiden tot meer drukte in het centrum van Amsterdam. Deze wens is in lijn met onze visie voor de gebieden ABPZ en DNK waar zowel de zakelijke als de toeristische markt bediend worden.

Na vaststelling wordt bijgevoegd document gepubliceerd.

Wat is het vervolg?

De visie en de bouwstenen voor ontwikkeling zijn input voor projecten en ontwikkelingen. Uitvoering kan pas plaatsvinden na besluitvorming en participatie behorende bij het betreffende project.

Hotelontwikkelingen dienen ook regionaal afgestemd te worden. Daarvoor is een MRA toetsingskader verblijfsaccommodaties in wording. Daarmee wordt regionaal advies gegeven over de wenselijkheid van een bepaalde ontwikkeling, waarbij Amsterdam ook altijd wordt gehoord. De gemeente blijft zelf bevoegd tot besluitvorming over het initiatief.

Hoe monitoren en evalueren we?

Door het vaststellen van bestemmingsplannen komt de uitvoering van deze kaders weer ter besluitvorming bij de gemeenteraad.