



**FACTS HOTEL:**  
446 luxueuze kamers en suites,  
8 state-of-the-art vergader-  
zalen, een restaurant, sauna- en  
fitness faciliteiten, een  
spectaculaire skybar met hoogste  
terras van Amsterdam op de 17e  
verdieping - Floor17 - en 300  
overdekte parkeerplaatsen!

**AWARDS**  
Ramada Apollo Amsterdam  
binnen 2 jaar na de  
opening verkozen tot  
'Wyndham Hotel Group EMEA  
Hotel of the Year 2014' en  
'Best Hotel Netherlands –  
International Hotel Awards  
2015'.

# RAMADA HOTEL

## Van leegstaand kantoorpand naar multifunctioneel gebouw met hotel

Door de economische crises was het destijds een slechte kantorenmarkt, er moest iets nieuws komen. Het Ramada Apollo Hotel was de eerste grootschalige vastgoedtransformatie in Amsterdam. Voor de gemeente was het dus pionieren, bijvoorbeeld hoe het bestemmingsplan kon worden gewijzigd, en wat er met de erfpacht moest gebeuren. Namens Vastint (destijds Pronam Vastint) nam Peak Development de herontwikkeling van het project op zich.

Vastint, de vastgoedbelegger van de Inter IKEA-groep, heeft het kantoorgebouw in het Amsterdamse Rembrandtpark, al sinds de jaren negentig in portefeuille. Als de laatste huurder, Getronics/Pink Roccade, twee jaar van te voren aangeeft te zullen vertrekken, is er ruimschoots de tijd om over een nieuwe invulling na te denken. Het is dan 2009, hoogtepunt van de crisis, zeker ook in het vastgoed. Duidelijk is dat op deze plek geen ruimte is voor nieuwe kantoren. Na onderzoek wordt duidelijk dat

transformatie tot onder meer een hotel het meest kansrijk is. Begin 2011 start de herontwikkeling, het viersterren Ramada Apollo Hotel wordt de belangrijkste gebruiker. Voor de laagbouw van het gebouw, zo'n 14.000 m<sup>2</sup> moeten huurders worden gevonden. Uiteindelijk trekt Peak Development de Hotelschool The Hague aan. Een meesterzet, aangezien het hotel en de school heel goed een beroep op elkaar blijken te kunnen doen. Het resultaat: een multifunctioneel gebouw



### Fine Dining!

"Did you know that we bake our own bread and grow our own vegetables?"

Brasserie Les Saveurs



Levendigheid 7 dagen per week

met een hotel, restaurant rooftop bar, school en studentenwoningen.

#### Upgrade van de buurt

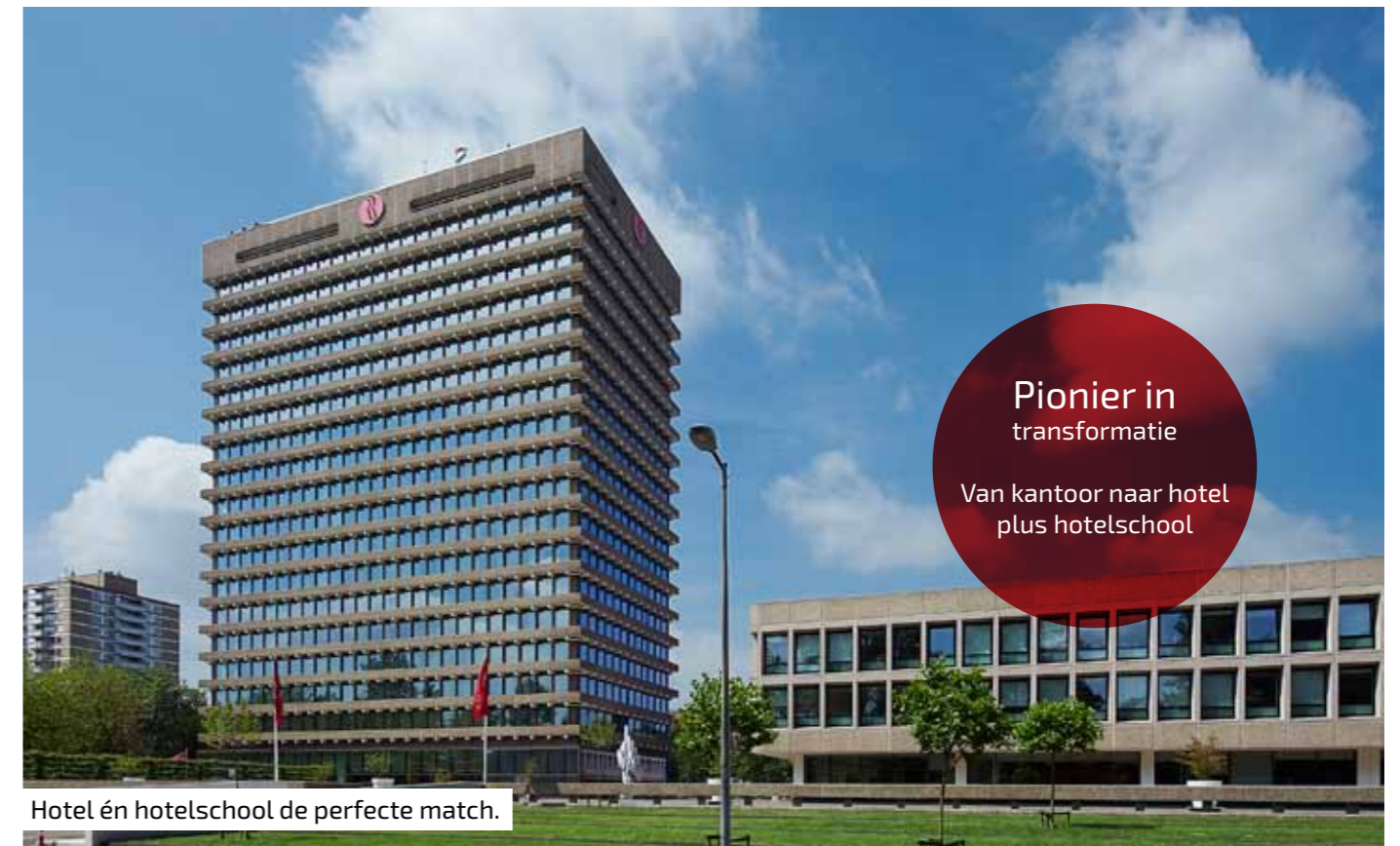
Voorafgaand aan de herontwikkeling kijkt de buurt met argusogen naar wat er komen gaat. Peak Development besluit met de buurtbewoners ingesprek te gaan en hen deelgenoot te maken van de plannen. Dennis van Westerop van Peak: "Buurtbewoners waren eerst schuchter. Ze waren een kantoor gewend waar alleen tussen 9 en 17 werd gewerkt.

Met het plan voor het hotel zou er 24uur per dag bedrijvigheid zijn. Daarvoor moesten we draagvlak krijgen in de buurt. Inmiddels zijn de bewoners heel blij met deze upgrade van hun omgeving. Voorheen leidde het gebrek aan sociale controle tot onveilige situaties. Door de levendigheid dankzij het hotel, is bijvoorbeeld de tramhalte aan de Jan Evertsenstraat minder verlaten en nu ook veilig in de avonduren. Peak Development en Vastint vergroten de betrokkenheid met

de buurt ook door de entree's naar voren te halen en zo van een gesloten gebouw een open gebouw te maken. De transformatie heeft zo'n positief effect op de sociale cohesie in de buurt, dat het project er de Geurt Brinkgreve Bokaal\* mee wint.

#### Multifunctioneel gebouw

Naast de transformatie begeleidt Peak Development ook de opstelling van de huurcontracten met het hotel en weet het de Hotelschool Den Haag als huurder aan te trek-



### Pionier in transformatie

Van kantoor naar hotel plus hotelschool

Hotel én hotelschool de perfecte match.



Dineren in FLOOR17



FLOOR17 - dakterras

ken, waardoor de multifunctionaliteit van het complex een feit is. "De Hotelschool is een van de leukste bedrijven die je kunt hebben," aldus Dennis van Westerop. "Het gebouw heeft behalve een hotel en school ook een restaurant en studentenwoningen. Bar-restaurant Floor 17 op de een na hoogste verdieping van de hoteltoeren, functioneert inmiddels als buurtvoorziening."

#### Pionieren

De grote meerwaarde van Peak Development zat in

deze herontwikkeling in het begeleiden van het proces met de gemeente. Een transformatie als deze is nieuw op dat moment, de gemeente heeft geen ervaring met een grote herontwikkeling. Vroegtijdig zet Peak een procedure in tot bestemmingswijziging van kantoor naar hotel. Hiertoe moet een artikel 19-procedure worden doorlopen, die inmiddels niet meer bestaat. Extra lastig bij deze complexe procedure is dat ook het stadsdeel in die periode wordt gefuseerd. Het goede contact

van Peak Development met de gemeente draagt er toe bij dat er een plezierige en nauwe samenwerking plaatsvindt, deadlines worden gehaald en het gewenste resultaat wordt bereikt.

★ De Geurt Brinkgreve Bokaal is een onderscheiding die de gemeente Amsterdam jaarlijks toekent aan het beste initiatief op het gebied van herontwikkeling of renovatie in de bestaande (woning)voorraad, waardoor een gebouw door het hergebruik 'teruggegeven' wordt aan de stad en de buurt. De prijs is bovendien nadrukkelijk bedoeld voor een (woon)gebied dat door de ingreep een meerwaarde of een impuls geeft aan de buurt.