

# Oplegvel Collegebesluit

|  |
|--|
| Portefeuille J. Nieuwenburg                    |
| Auteur Mevr. P.A.M. Cameron                    |
| Telefoon 5113451<br>E-mail: camerop@haarlem.nl |
| STZ/EC Reg.nr. STZ/2010/280437                 |
| bijlagen kopiëren: A, B                        |
| B & W-vergadering van<br>2 november 2010       |

## Onderwerp

Startnotitie hotelbeleid haarlem

## DOEL: Besluiten

- Het college is bevoegd om beleid te ontwikkelen, in dit geval het hotelbeleid
- Het college stuurt het besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling om de raad op te hoogte te brengen van het vrijgeven van de startnotitie over het hotelbeleid (protocol actieve informatieplicht, artikel 4 lid 1)

---

## B&W

### Besluitpunten college

1. Het college besluit dat uitbreiding van bestaande hotelcapaciteit noodzakelijk is.
2. Het college is voornemens aanvragen te toetsen aan de hand van de criteria in bijlage A en de kaart in bijlage B. Naast hotels en Bed& Breakfast staan ook camperplaatsen hierin vermeld.
3. Het college besluit een participatiebijeenkomst te houden en wijkraden, branche- en belangenorganisaties en regiogemeenten te consulteren ten behoeve van het op te stellen hotelbeleid.
4. Het college besluit dat zienswijzen op de startnotitie tot 6 weken na dit besluit ingediend kunnen worden.
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
6. De betrokkenen krijgen startnotitie per mail toegezonden tbv de participatiebijeenkomst. Overige geïnteresseerden worden op de participatiebijeenkomst geattendeerd via advertentie in Stadskrant en [www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl).
7. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Startnotitie hotelbeleid Haarlem

**Reg. Nummer:** STZ/EC/2010/280437

## 1. Inleiding

In de door de raad vastgestelde programmabegroting 2010-2014 is de doelstelling opgenomen om de bestaande hotelcapaciteit in Haarlem uit te breiden. Deze ambitie is gebaseerd op de in 2007 uitgebrachte hotelstudie. Om deze ambitie te onderbouwen en op een kwalitatief verantwoorde wijze te kunnen realiseren is een beleidskader voor de hotelontwikkeling in Haarlem gewenst.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit dat uitbreiding van bestaande hotelcapaciteit noodzakelijk is.
2. Het college is voornemens aanvragen te toetsen aan de hand van de criteria in bijlage A en de kansenkaart hotellocaties in bijlage B.
3. Het college besluit een participatiebijeenkoms t te houden en wijkraden, branche-en belangenorganisaties en regiogemeenten te consulteren ten behoeve van het op te stellen hotelbeleid.
4. Het college besluit dat zienswijzen op de startnotitie tot 6 weken na dit besluit ingediend kunnen worden.
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
6. De betrokkenen krijgen per mail startnotitie toegezonden tbv de participatiebijeenkoms t. Overige geïnteresseerden worden op de participatiebijeenkoms t geattendeerd via advertentie in Stadskrant en [www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl).
7. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

## 3. Beoogd resultaat

De uitbreiding van hotelcapaciteit levert een bijdrage aan de economie. De werkgelegenheid neemt toe. Er zullen meer toeristen en zakenlieden in Haarlem overnachten, hetgeen resulteert in meer bestedingen. Dit heeft een positief effect op het voorzieningenniveau van de binnenstad (horeca, winkels, musea, cultuurpodia)

## 4. Argumenten

### *1.1. Toekomstvisie Haarlem 2000-2010 /Coalitieakkoord 2010-2014*

In het coalitieakkoord 2010-2014 is opgenomen dat toerisme een belangrijke economische factor is en bovendien een positief effect heeft op het voorzieningenniveau van de binnenstad. De versterking van de toeristische aantrekkingskracht van Haarlem is als speerpunt opgenomen in de toekomstvisie van Haarlem. De toeristische en recreatieve sector vormen een economische groeisector. Met haar historische binnenstad, culturele aanbod, vele monumenten, uitgebreide winklassortiment, horeca en ligging nabij Amsterdam en Schiphol en het strand is Haarlem zeer kansrijk om deze sector verder te versterken. In een context waarin steden nationaal en internationaal concurreren om toeristen aan te trekken, is het faciliteren van verblijfstoeristen onmisbaar.

### *1.2. Onderzoek toont aan dat uitbreiding tot 2015 met 380 tot 650 kamers gewenst is*

De hotelstudie, die de Kamer van Koophandel in 2007 in Metropoolverband heeft laten verrichten, toont aan dat voor de regio Zuid-Kennemerland tot 2015, afhankelijk van het groeiscenario, er marktruimte is om de hotelcapaciteit uit te breiden met 380 tot 650 kamers (ZKA Consultants en Planners 2007). Haarlem heeft met haar kwaliteiten binnen de regio de hoogste marktpotentie aldus de hotelstudie. Daarnaast toont hetzelfde onderzoek aan dat Amsterdam tot 2015 een tekort aan 9.000 kamers heeft. Hiervan zijn er tot medio 2009 2300 gerealiseerd. Haarlem kan daarbij als overloopgebied voor Amsterdam fungeren, als Amsterdam de gewenste groei in aanbod niet aankan. Dit kan een nog grotere marktruimte voor Haarlem bieden. Om de positie binnen het metropolitaans toerisme te handhaven en te versterken, zal uitbreiding van kamers noodzakelijk zijn.

In 2007 had Haarlem 731 kamers en een bezettingsgraad van 70% (ZKA-onderzoek). Op dit moment telt Haarlem 710 kamers (12 hotels en scoort 19<sup>e</sup> bij Nederlandse hotelgemeenten, bron bedrijfsschap Horeca). Het aanbod van kamers is sinds 2007 nagenoeg gelijk gebleven. In 2007 had Haarlem 275.793 hotelovernachtingen (inclusief Bed & Breakfast). In 2009 waren er 261.520 overnachtingen. Dit betekent slechts een lichte daling van overnachtingen sinds 2007. Conclusie kan getrokken worden dat uitbreiding van hotelcapaciteit nog steeds gewenst is.

### *1.3 Er liggen diverse initiatieven voor hoteluitbreiding*

Er liggen diverse initiatieven voor nieuwe hotels, danwel uitbreiding van bestaande hotels, of herbestemming van panden voor hotelfunctie. Ook neemt het aantal verzoeken voor B&B toe, evenals de vraag naar camperplaatsen.

De toeristische markt laat weer herstel zien na de economische recessie.

Ondernemingsplannen zullen door de gemeente getoetst worden aan aspecten als passend in het huidige aanbod van Haarlem, waarbij rekening gehouden wordt met directe omgeving (omwonenden, karakter stadsdeel). Haarlem is gebaat bij differentiatie in het aanbod, passend bij Haarlem. Trends in hotelmarkt (hogere kwaliteitseisen, stedentrip, themahotels) sluiten aan op de Haarlemse situatie, waarbij uitbreiding van hotelkamers in de binnenstad zich moeten richten op unieke belevenissen en/of hotels op bijzondere locaties (bijvoorbeeld een kunsthôtel, literair hotel, boutiquehotel, sporthotel, hotel aan water etc.). Buiten de binnenstad, zou gestreefd kunnen worden naar een wat groter hotel van ca. 150-200 kamers, zodat gezien de gunstige ligging bij Schiphol tevens de zakelijke markt (congressen) bediend kan worden.

### *2.1 Een kanskaart geeft een duidelijk overzicht waar nieuwe hotelinitiatieven mogelijk zijn en aan welke criteria de gemeente nieuwe initiatieven toetst.*

Door het aanwijzen van zones en locaties waar hotelontwikkelingen gewenst zijn, en het stellen van criteria waaraan nieuwe initiatieven getoetst kunnen worden, geeft de gemeente richting aan het hotelbeleid tot 2015 (zie bijlage A en B). Haarlem neemt de volgende logiesvormen mee in het hotelbeleid: hotels, pensions, Bed & Breakfast, en camperplaatsen. Niet meegenomen worden zorghotels, hotelboten, kamerverhuur, pensions voor huisvesting langere termijn (bijv. daklozenopvang) en kamperen. Het voornemen is om B&B toe te staan onder bestemming wonen, waarbij percentage vloeroppervlak voor B&B maximaal 30% is, met daarbij maximaal 3 kamers en maximaal 6 personen. Om de hotelfunctie te stimuleren wordt overwogen om bij herbestemming van woonfunctie naar hotelfunctie ontheffing te verlenen op de compensatie -en betalingsregel. Slapen

boven winkels wordt tevens meegenomen en valt onder de hotelfunctie en zal een bijdrage leveren aan de vitale binnenstad. Omdat de campermarkt tevens een snel groeiende verblijfsrecreatieve markt is, waar Haarlem nog niet op ingespeeld is, zijn openbare camperplekken interessant. In de nota “kamperen in Haarlem (2008/STZ/EC/59951)” wordt de behoefte aan camperplaatsen onderbouwd. De Nederlandse Kampeerauto Club (NKC) geeft aan dat Nederland camperonvriendelijk is, en daarom 50.000 buitenlandse camperbezitters Nederland als vakantieoord overslaan, waardoor Nederland miljoenen euro’s aan inkomsten van toeristen laat liggen. (rapport uit NKC, 2009, “Camperplaatsen, het alternatief op maat”). Dit geldt ook voor de Nederlandse campertoerist. De gedachten gaan uit naar een openbare camperlocatie van 10 plekken nabij de Kennemersporthal.

#### Financiële paragraaf

Door de uitbreiding van hotelcapaciteit, zal het aantal overnachtingen in Haarlem toenemen. Op dit moment levert de toeristenbelasting (ad. € 2 per persoon per nacht) jaarlijks circa € 500.000 aan inkomsten voor de gemeente op. Bij een toename van 380 tot 650 kamers zullen de inkomsten voor de gemeente toenemen met circa € 250.000 tot € 500.000. De gemiddelde besteding van een verblijfbezoeker in Haarlem bedraagt € 99,30 per dag. Dit levert de stad jaarlijks circa 26 miljoen euro op. Bij uitbreiding van 380 tot 650 kamers, zal de stad jaarlijks 14 tot 24 miljoen extra aan bestedingen opleveren. De congresganger besteedt gemiddeld € 400 per dag. Uitbreiding van congresaccommodatie zal de stad nog meer aan bestedingen opleveren.

### **5. Kanttekeningen**

#### *1.1 Bestemmingplannen zijn nog niet afgestemd op het hotelbeleid.*

Omdat Haarlem geen hotelbeleid had, zijn huidige bestemmingplannen veelal niet voorbereid op uitbreiding van de hotelcapaciteit. Nieuwe bestemmingplannen moeten hier wel op inspelen. Bij bestaande bestemmingplannen zal, als het bestemmingplan hotelfunctie niet toelaat, een bestemmingswijziging moeten plaatsvinden.

#### *1.2 De markt groeit dusdanig snel, dat er een overspannen hotelmarkt ontstaat.*

Door het voorgestane hotelbeleid hoopt Haarlem enerzijds gemakkelijker te kunnen inspelen op nieuwe initiatieven en anderzijds hier ook grip op te houden. Haarlem doet 2x per jaar mee aan de monitoring van de hotelmarkt in het metropoolgebied. Op deze wijze wordt de hotelmarktontwikkeling ook in de regio goed bijgehouden, zodat tijdige regionale afstemming kan plaatsvinden. In de RES (Regionale Economisch Samenwerking in Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer) is regionaal hotelbeleid tevens een speerpunt.

### **6. Uitvoering**

#### Communicatie en participatie

De startnotitie hotelbeleid zal gecommuniceerd worden met de Kamer van Koophandel, de Centrum Management Groep, de Haarlemse hotelmarkt, en CityMarketing Haarlem, de regio-gemeenten en de NKC. Voor deze betrokkenen zal er tevens een participatiebijeenkomst georganiseerd worden, waarbij ook wijkraden, de Stadsregio en ATCB (Amsterdam Toerisme&Congres Bureau) uitgenodigd worden. De geïnteresseerde burger wordt via advertentie in Stadskrant en [www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl) op de participatiebijeenkomst geattendeerd.

### Hoe verder?

Na de participatiebijeenkomst en de consultatieronde bij de betrokkenen, zal het hotelbeleid geformuleerd worden en voor inspraak voorgelegd worden. Nieuwe hotelinitiatieven zullen gecoördineerd worden door een accounthouder bij de afdeling Economie en Cultuur. Deze afdeling vult ook 2x per jaar de hotelmonitor in metropoolverband in. De afdeling Economie en Cultuur coördineert ook de gemeentelijke toetsing bij hotelinitiatieven.

### **7. Bijlagen**

Bijlage A: *potentiële hotellocaties per segment en ontwikkelcriteria*

Bijlage B: *kansenkaart hotellocaties Haarlem, inclusief B&B*

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

## Bijlage A Potentiële hotellocaties per segment en ontwikkelcriteria

Voor de uitbreiding van hotellocaties/zones zijn volgende criteria van belang:  
(gebaseerd op Groningse hotelnota, bureau Stedelijke Planning, bv )

Schema A: vestigingscriteria voor potentiële ontwikkellocaties hotels

| <u>Segment</u>                 | <u>Eisen aan hotel</u>   | <u>Locaties</u>  | <u>hoteltypen</u>   | <u>hoofddoelgroep</u>  |
|--------------------------------|--|--|---|--|
| Stedentrip,<br>Cultuur         | -nabijheid binnenstad<br>-goede bereikbaarheid<br>-voldoende<br>parkeermogelijkheden<br><br>-gunstige prijs/<br>kwaliteitsverhouding   | -binnenstad<br>-rand binnenstad<br>bijv rondom<br>Haarlemmerhout,<br>parken, zoals<br>Kenaupark,<br>Florapark<br>-stationsgebied | -themahotels,<br>bijv kunsthôtel,<br>boutiquehotel<br>sporthotel,<br>literair hotel<br><br>-hotels in markante<br>gebouwen<br><br>-Bed&Breakfast<br>-slapen boven<br>winkels<br>-jongerenhotel* | - toeristen, ouderen<br>maar ook jongeren,<br>-hoger opgeleide<br>toeristen, die<br>unieke belevenissen<br>zoeken<br><br><br><br><br><br><br>-jongeren |
| zakelijk bezoek,<br>congressen | -nabijheid congreslocaties<br>of congresfaciliteiten in<br>hotel<br>-comfort<br><br>-goede bereikbaarheid<br>-voldoende parkeer-<br>mogelijkheden<br>-representatieve<br>omgeving<br>-nabijheid voorzieningen<br>(in hotel zelf) | -uitvalswegen,<br>zoals Amster-<br>damsevaart,<br>Oude weg,<br>Schipholweg,<br>oostradiaal-<br>gebied<br>-binnenstad             | - dure zakenhotels,<br>- hotels in markan-<br>te gebouwen.  | -zakenreizigers  |
| passanten                      | -ligging aan doorvoerroute<br>-voldoende parkeer-<br>mogelijkheden<br>-gunstige prijs/<br>kwaliteitverhouding  | -uitvalswegen,<br>zoals Schipholweg,<br>Oude weg<br>-HOV (zuid-tangent)<br>knooppunten.  | -snelweghotels  | -(zaken)reizigers  |
| sport-leisure                  | -nabijheid sport/<br>leisurecomplex<br>-goede bereikbaarheid<br>auto/ov<br>-voldoende parkeer-<br>mogelijkheden<br>-nabijheid voorzieningen<br>(in hotel zelf)   | -sportboulevard<br>(Pim Mulier/IJsbaan)<br>-bij voetbalstadion<br>(Schoterbos)   | -sporthotels,   | -focus op jongeren,<br>ouderen, hoog opgeleid  |
| Evenementen                    | -nabijheid evenement<br>-goede bereikbaarheid<br>-voldoende parkeer-<br>mogelijkheden<br>-gunstige prijs/<br>kwaliteitsverhouding  | -binnenstad<br>-rand binnenstad  | -hotels die ook<br>voor sport, steden-<br>trips/cultuur<br>worden benut   | -focus op jongeren,<br>ouderen, hoog<br>opgeleid   |

| <u>Segment</u> | <u>Eisen aan hotel</u> | <u>Locaties</u> | <u>hoteltypen</u> | <u>hoofddoelgroep</u> |
|----------------|------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
|----------------|------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|

|             |   |  |  |                       |
|-------------|---|--|--|-----------------------|
| -camperaars | - nabijheid binnenstad is pre, maar niet noodzakelijk<br>-tenminste 3 plekken bij elkaar, met vuilvoorziening, als ruimte beperkt is, tenminste 10 plekken bij elkaar wenselijk<br>-veilige plekken<br>-in nabijheid van sanitaire voorzieningen is een pre.<br>-aanduidingsbord camperplaats | -langs uitvalswegen, veilige locatie<br>bijv bij Kennemer sporthal<br><br>-langs water, nabij jachthavens, |  | vaak rijkere senioren |
|-------------|---|--|--|-----------------------|

\*) Haarlem heeft een jongerenhotel bij het Schoterbos (Stay Okay). Uitbreiding van een jongerenhotel in centrum of nabijheid centrum is gewenst. Gunstige ligging openbaar vervoer en gunstige prijs is hierbij vereiste. Parkeren is niet noodzakelijk, want de meeste jongeren komen per openbaar vervoer (nabij treinstation).

## **Criteria die handvatten bieden bij toetsing aanvragen uitbreiding hotelcapaciteit:**

### *Passend binnen de marktruimte*

- via hotelmonitor wordt 2x keer per jaar bijgehouden hoeveel kamers er in Haarlem bijgekomen zijn en wat de verwachtingen zijn in het kader van lopende initiatieven
- Onderzoek toont aan dat er ruimte is tot een uitbreiding van 650 extra hotelkamers tot 2015. Mocht blijken dat Haarlem (bekeken in regio Zuid-Kennemerland) dit al eerder dan 2015 gaat halen, dan zal nader onderzoek moeten aantonen, of meer uitbreiding gewenst is.

### *Diversiteit in aanbod*

- aanvragen voor slapen boven winkels wordt gestimuleerd. Gemengde bestemmingen boven winkelpanden dragen bij aan vitale binnenstad.
- voorkeur voor combinatie met andere functies als horeca, congres e.d
- aan de markt wordt overgelaten op welk sterrenniveau wordt ingezet. Nieuwe aanvragen worden getoetst op een differentiatie in aanbod, passend in Haarlem.
- Themahotels hebben een pre, deze zijn gericht op unieke gebeurtenissen.

### *Goed ondernemersplan*

- Kredietwaardig en getoetst aan marktontwikkelingen
- Bijdrage aan werkgelegenheid

### *Past in omgeving*

- positief advies ruimtelijke kwaliteit (ARK)
- cultuur en menselijke maat binnenstad
- overige B&B aanvragen (meer dan 3 kamers en meer dan 30% van woonoppervlak) worden getoetst alsof het een hotel is en moeten in bestemmingplan als hotel aangeduid worden
- als kantoren langer leeg staan, wordt afhankelijk van de ligging en de locatie criteria bekeken of (al dan niet tijdelijk) hotelfunctie ingepast kan worden.

### *Geen overlast omgeving*

- Bed en Breakfast kan plaatsvinden onder woonbestemming, mits maximaal 30 % van woning voor B&B geschikt is, met een maximum van 3 kamers. Eigenaar woont zelf in pand
- positief advies over verkeer (veiligheid ,afwikkeling en parkeren)
- hotels in alleen woonwijken worden uitgesloten. Alleen is B&B daar haalbaar. Een locatie aan de rand van een woonwijk, met een aantrekkelijke ligging in het centrum of rand centrum kan overwogen worden, mits dit geen overlast geeft voor achterliggende wijk.



# Kansenkaart Hotellocaties Haarlem

## Zoekzones

- Stedentrip, cultuur, evenementen, centrum hotels
- Zakelijk, congressen, passanten hotels
- Sport, leisure hotels
- Markante locaties voor (thema)hotels

## Bestaand

### HOTELS

1. Hotel Carillon
2. Hotel Amadeus
3. Ambassador City Centre Hotel
4. Amrath Grand Hotel Frans Hals
5. Hotel Die Raeckse
6. Carlton Square Hotel
7. Van der Valk Hotel Haarlem-Zuid
8. Golden Tulip Hotel Lion d'Or
9. StayOkay Haarlem

### SFEERHOTELS

1. Haarlem Hotel Suites
2. Stempels

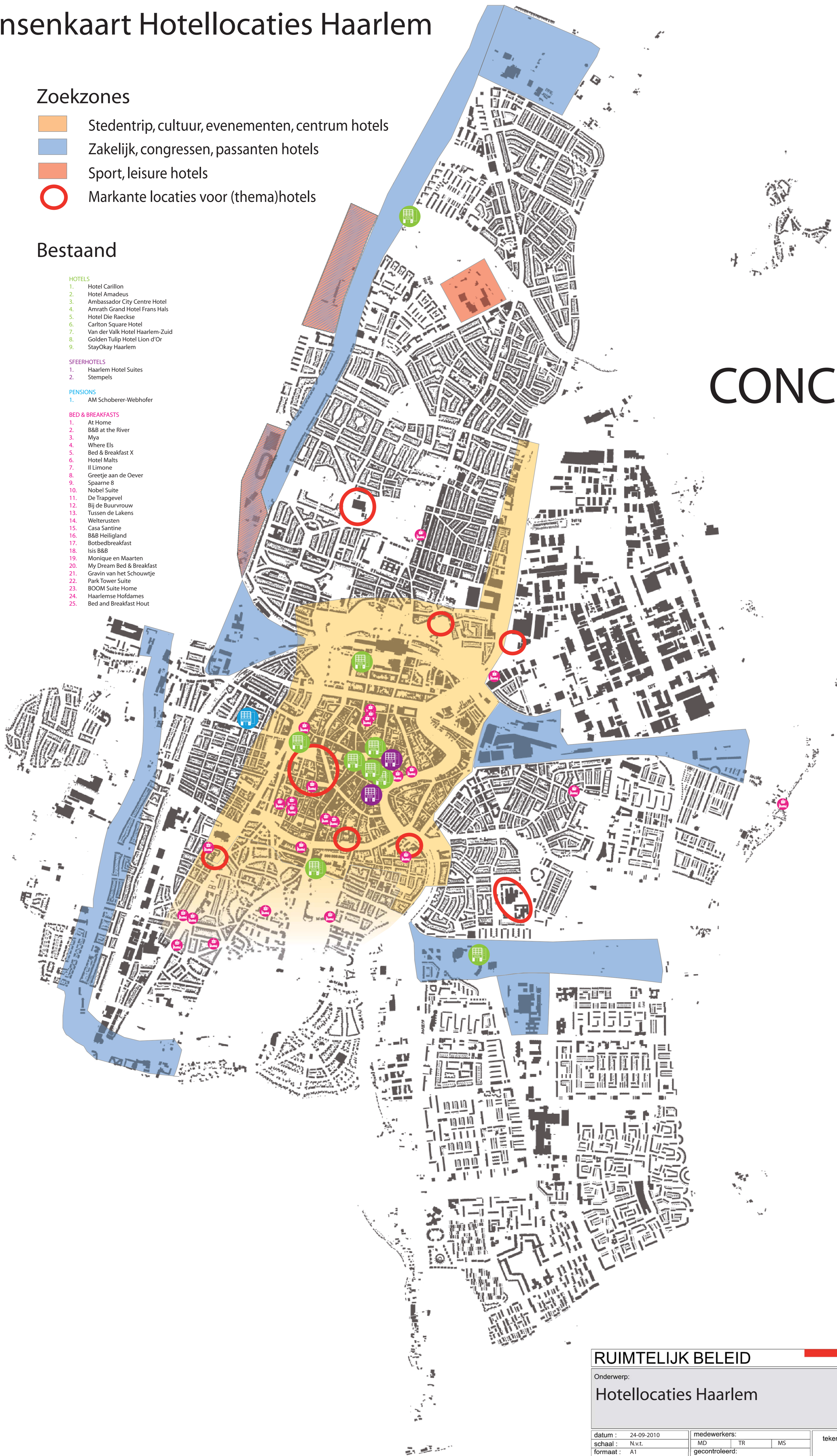
### PENSIONS

1. AM Schoberer-Webhofer

### BED & BREAKFASTS

1. At Home
2. B&B at the River
3. Mya
4. Where Els
5. Bed & Breakfast X
6. Hotel Malts
7. Il Limone
8. Greetje aan de Oever
9. Spaarne 8
10. Nobel Suite
11. De Trapgevel
12. Bij de Buurvrouw
13. Tussen de Lakens
14. Welterusten
15. Casa Santine
16. B&B Heiligland
17. Botbedbreakfast
18. Isis B&B
19. Monique en Maarten
20. My Dream Bed & Breakfast
21. Gravin van het Schouwteje
22. Park Tower Suite
23. BOOM Suite Home
24. Haarlemse Hofdames
25. Bed and Breakfast Hout

# CONCEPT



## RUIMTELIJK BELEID

Onderwerp:

Hotellocaties Haarlem



Haarlem

datum : 24-09-2010  
 schaal : N.v.t.  
 formaat : A1  
 fase: Concept

|                |    |    |
|----------------|----|----|
| medewerkers:   |    |    |
| MD             | TR | MS |
| gecontroleerd: |    |    |
|                |    |    |

tekening nummer:

000a1212

(Adobe Illustrator file)