

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. PAM Cameron
Telefoon 0235113451 E-mail: camerop@haarlem.nl
SZ/ Reg.nr. STZ/EC/2012/30412
Te kopiëren: A,B
B & W-vergadering van 21 februari 2012

Onderwerp

vaststellen hotelbeleid gemeente Haarlem

DOEL: Besluiten

Het college is bevoegd om beleid te ontwikkelen, in dit geval het hotelbeleid.

De raad is bevoegd om kaders voor het beleid aan te geven, en zal na advies van de commissie (protocol actieve informatieplicht, artikel 4 lid 1) het hotelbeleid vaststellen.

B&W

1. Het college stelt de raad voor het hotelbeleid van de gemeente Haarlem, zoals verwoord in bijlage A, vast te stellen, met daarbij als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. de markt zijn werking laten doen, waarbij de gemeente de markt goed informeert over hotelontwikkelingen binnen de gemeente en de mogelijke marktruimte voor nieuwe initiatieven.
 - b. marktinitiatieven goed te faciliteren en toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid.
 - c. de bijzondere logiesvormen Bed en Breakfast, slapen boven winkels of horeca, en camperplaatsen te stimuleren.
2. Het college stelt de raad voor om in nieuwe bestemmingsplannen onder de woonfunctie in beginsel de Bed&Breakfunctie mogelijk te maken; bij vigerende bestemmingplannen, waarin de Bed en Breakfastfunctie nog niet is ondergebracht onder de woonfunctie, een verkorte procedure toe te passen.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	

Raadsstuk

Onderwerp: vaststellen hotelbeleid gemeente Haarlem

Reg.nummer: STZ/EC/2012/30412

1. Inleiding

In de door de raad vastgestelde programmabegroting 2010-2014 is de doelstelling opgenomen om de bestaande hotelcapaciteit in Haarlem uit te breiden. Om deze ambitie te onderbouwen en op kwalitatief verantwoorde wijze te kunnen realiseren is een beleidskader voor hotelontwikkeling in Haarlem gewenst. Op 2 november 2010 is de startnotitie hotelbeleid Haarlem (STZ/2010/280437) uitgebracht. Na aanleiding van de participatie hierop, is er een marktonderzoek geweest om het beleidskader voor hotelontwikkelingen te kunnen onderbouwen. Op 25 oktober 2011 is het concept-hotelbeleid vrijgegeven voor inspraak (STZ/2011/283836).

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. het hotelbeleid van de gemeente Haarlem, zoals verwoord in bijlage A, vast te stellen, met daarbij als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. de markt zijn werking laten doen, waarbij de gemeente de markt goed informeert over hotelontwikkelingen binnen de gemeente en de mogelijke marktruimte voor nieuwe initiatieven.
 - b. marktinitiatieven goed te faciliteren en toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid.
 - c. de bijzondere logiesvormen Bed en Breakfast, slapen boven winkels of horeca, en camperplaatsen te stimuleren.
2. in nieuwe bestemmingsplannen onder de woonfunctie in beginsel een Bed en Breakfastfunctie mogelijk maken; bij vigerende bestemmingsplannen, waarin de Bed en Breakfastfunctie nog niet onder de woonfunctie mogelijk is gemaakt, een verkorte procedure toepassen.

3. Beoogd resultaat

Een evenwichtige hotelmarkt, met daarbij ook ruimte voor specifieke logiesvormen, kan naar alle verwachting tot het jaar 2020 circa 400 extra hotelkamers opleveren. Dit betekent een toename van het aantal kamers van 55%. De werkgelegenheid neemt toe, er zullen meer overnachtingen plaatsvinden, waardoor de bestedingen (14 miljoen extra) in de stad toenemen. Door een duidelijke visie neer te leggen, verwoord in het hotelbeleid, weet de hotelmarkt hoe de gemeente aankijkt tegen nieuwe ontwikkelingen.

4. Argumenten

Het hotelbeleid verschaft duidelijkheid naar de huidige en potentiële hotelmarkt.

Het hotelbeleid van de gemeente Haarlem, zoals verwoord in bijlage A, geeft duidelijk de kaders aan waarin hotelontwikkelingen en nieuwe logiesvormen zich kunnen ontwikkelen. Uit onderzoek blijkt dat er tot 2020 nog marktruimte is voor circa 400 extra hotelkamers. De gemeente laat graag aan de markt over hoe deze ruimte ingevuld gaat worden en gaat hierbij van uit dat de markt zich zelf zal reguleren. Belangrijke rol voor de gemeente is om de hotelmarkt en nieuwe initiatieven goed te blijven informeren over de hotelontwikkelingen binnen de

gemeente. Dit gebeurt o.a. via de hotelmonitor van de stadsregio Amsterdam waar Haarlem aan meedoet.

Het hotelbeleid duidelijkheid verschaft naar de burgers van Haarlem.

Burgers willen graag weten hoe de gemeente de belangen van wijken afweegt tegenover nieuwe hotelinitiatieven op bepaalde locaties. De gemeente is faciliterend richting marktinitiatieven, maar houdt hierbij rekening met de inpasbaarheid in de wijken. In het hotelbeleid (bijlage A) is dan ook een leidraad aangegeven waarop hotelinitiatieven in zijn algemeenheid getoetst worden.

Bijzondere logiesvormen geven een meerwaarde aan het toeristische product van Haarlem.

De laatste jaren is er een belangstelling voor diverse bijzondere kleinschalige logiesvormen. Hierbij gaat het om Bed en Breakfast, slapen boven winkels of horeca en camperplaatsen. Over deze logiesvormen blijkt veel onduidelijkheid te bestaan of ze komen niet of moeizaam van de grond. Met het hotelbeleid wil de gemeente deze logiesvormen stimuleren. Zo worden er richtlijnen voor Bed&Breakfast opgesteld en op de website van de gemeente Haarlem geplaatst, zodat potentiële initiatiefnemers weten waar je mee te maken krijgt als je een Bed en Breakfast wil opstarten. Om de Bed en Breakfastfunctie te stimuleren zal in nieuwe bestemmingplannen voortaan de Bed&Breakfastfunctie onder de woonfunctie mogelijk gemaakt worden. Bij vigerende bestemmingplannen geldt dan een verkorte procedure. Om het slapen boven winkels en horeca in de binnenstad te stimuleren en een bijdrage te kunnen leveren aan een vitale binnenstad, is de betalings- en compensatieregeling voor woningonttrekking komen te vervallen. De derde bijzondere logiesvorm, een geschikte locatie waar campers op openbaar terrein kunnen overnachten, blijkt moeilijk te vinden. Zo blijkt het parkeerterrein van de Kennemersporthal niet haalbaar. De campermarkt is een groeiende markt en Haarlem heeft nog geen camperplaatsen. Momenteel wordt ingezet op een niet openbare camperlocatie bij Saplaza en worden openbare locaties nader onderzocht, indien hier verzoeken voor komen.

Het hotelbeleid heeft financieel belang.

Op termijn zullen door extra overnachtingen, die door uitbreiding van de hotelkamers zullen ontstaan, de inkomsten in de vorm van toeristenbelasting toenemen. Bij € 2 per persoon per nacht (prijspeil 2011) zal dit op termijn bij 400 kamers extra naar schatting € 250.000 opleveren. De extra baten (bestedingen) voor de stad zullen op termijn minstens 14 miljoen euro extra zijn.

De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het concept-beleid.

Het hotelbeleid is naar aanleiding van de inspraakreacties op detailniveau wat aangepast, de hoofdlijnen van het beleid zijn in tact gebleven.

De detailaanpassingen betreffen o.a. actuele cijfers t.a.v. initiatieven, het benoemen van het aantal niet geregistreerde hotels, en stand van zaken camperlocaties. De wijzigingen zijn in de inspraaknotitie (bijlage B) vet gedrukt.

Communicatie en inspraak

Na de startnotitie in 2010 heeft er een inloopavond en een participatieronde plaatsgevonden. Daarna volgde het actuele marktonderzoek waarbij eenmalige input is gevraagd van de Haarlemse hotelmarkt, Citymarketing Haarlem, de Centrum Management Groep, Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Haarlem en

de Kamer van Koophandel. De inspraakperiode heeft in totaal 4 reacties opgeleverd. De reacties zijn verwerkt in de inspraaknotitie in bijlage B. Daarnaast hebben er ten aanzien van de haalbaarheid van de camperlocatie parkeerplaats Kennemersporthal gesprekken plaatsgevonden met wijkraad de Krim, de IJsbahn, de Kennemersporthal en de NKC (Nederlandse Kampeerauto Club). Ook zijn er voor de camperlocatie bij Saplaza gesprekken geweest met de ondernemer van Saplaza en recreatie Noord Holland. Een van de 4 reacties betrof een gezamenlijke reacties van de hoteliers en HorecaNederland afdeling Haarlem. De voorzitter van Horeca Nederland, afdeling Haarlem, treedt als vertegenwoordiger op voor de Haarlemse hoteliers en wil graag goed geïnformeerd blijven. De resultaten van de hotelmonitor 2^e helft 2011 zijn eind vorig jaar naar deze vertegenwoordiger toegestuurd.

5. Kanttekeningen

Groei van Bed & Breakfast levert gevaar op van versnippering hotelmarkt naar kleine Bed & Breakfastmarkt en clandestiene Bed & Breakfasts kunnen toeristische markt ook bedreigen.

Er wordt vanuit gegaan dat Bed&Breakfast een geheel andere logiesverstrekking is dan de hotelmarkt. Door de ontwikkelingen in deze markt goed in de gaten te houden, (meldingsplicht, ook via toeristenbelasting), kan in het nieuwe marktonderzoek in 2015/2016 bekeken worden of de Bed& Breakfastmarkt de hotelmarkt beïnvloed heeft. Zonodig kan het beleid hierop worden geactualiseerd.

Zorghotels begeven zich op toeristische en zakelijke markt en horen daarom onder het hotelbeleid te vallen.

Indien daadwerkelijk blijkt dat zorghotels zich veelvuldig op toeristische en zakelijke markt gaan begeven, heeft dit effect op de Haarlemse hotelmarkt. Dit betekent dan dat uitbreiding hiervan de marktruimte zal beïnvloeden. Op dit moment gaat de gemeente ervan uit dat de belangrijkste doelgroep bij het zorghotel de patiënt is en dat de effecten op de reguliere hotelmarkt verwaarloosbaar zijn. Op dit moment is er een zorghotel in de Wilhelminastraat gericht op mensen die geestelijke zorg nodig hebben.

6. Uitvoering

Na dit raadsbesluit is het hotelbeleid van de gemeente Haarlem van kracht geworden. Bij nieuwe bestemmingsplannen zal voortaan de Bed en Breakfastfunctie onder de woonfunctie opgenomen worden. De huisvestingsverordening zal aangepast moeten worden op het laten vervallen van de betalings- en compensatieregeling voor woononttrekking bij slapen boven winkels of horeca in de binnenstad. In het kader van de nieuwe huisvestingswet, die een herziening van de huisvestingsverordening noodzakelijk maakt, zal dit meteen ingepast worden. Indien een openbare locatie voor campers haalbaar blijkt, zal een collegebesluit volgen. In 2016 zal het hotelbeleid geëvalueerd worden, waarbij actuele markt cijfers opnieuw van belang zijn. Op de website van de gemeente Haarlem worden in de eerste helft van 2012 richtlijnen gepubliceerd om duidelijk te verschaffen voor nieuwe Bed&Breakfast initiatieven.

7. Bijlagen

Bijlage A: Hotelbeleid gemeente Haarlem

Bijlage B: Inspraaknotitie Hotelbeleid

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. het hotelbeleid van de gemeente Haarlem, zoals verwoord in bijlage A, vast te stellen, met daarbij als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. de markt zijn werking laten doen, waarbij de gemeente de markt goed informeert over hotelontwikkelingen binnen de gemeente en de mogelijke marktruimte voor nieuwe initiatieven.
 - b. marktinitiatieven goed te faciliteren en toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid.
 - c. de bijzondere logiesvormen Bed en Breakfast, slapen boven winkels of horeca, en camperplaatsen te stimuleren.
2. In nieuwe bestemmingsplannen onder de woonfunctie in beginsel de Bed en Breakfastfunctie mogelijk te maken; bij vigerende bestemmingsplannen, waarin de Bed en Breakfastfunctie nog niet is ondergebracht onder de woonfunctie, een verkorte procedure toe te passen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Hotelbeleid Haarlem

Hoofdstukindeling

1. <i>Inleiding</i>	<i>pagina 1</i>
2. <i>Resultaten hotelonderzoek</i>	<i>pagina 2</i>
3. <i>Beleidskaders gemeente</i>	<i>pagina 3</i>
4. <i>Bed & Breakfast</i>	<i>pagina 5</i>
5. <i>Slapen boven winkels</i>	<i>pagina 5</i>
6. <i>Regionale afstemming</i>	<i>pagina 6</i>
7. <i>Campermarkt</i>	<i>pagina 6</i>
8. <i>Reikwijdte hotelbeleid</i>	<i>pagina 7</i>
9. <i>Samenvatting hoofduitgangspunten Haarlemse hotelbeleid.</i>	<i>pagina 8</i>

1. Inleiding

De laatste jaren is er grote aandacht voor de hotelmarkt in Haarlem. Niet alleen de vraag naar hotelovernachtingen neemt toe, ook zijn er vele marktinitiatieven.

Belangrijk hierbij is de constatering dat de hotelmarkt meestal volgend is op andere ontwikkelingen in de stad en haar omgeving. Een hotel staat meestal niet op zich zelf, alleen als het een zogenaamd destinationhotel is, waar toeristen of zakenlui alleen naar toekomen voor de faciliteiten in het hotel. De kracht van Haarlem schuilt vooral in de aantrekkingskracht die de stad op de toeristen en/of zakenlieden heeft. De markt speelt hier graag op in, door toeristen en zakenlieden een prettig verblijf te kunnen bieden en ook nieuwe of andersoortige verblijfsmogelijkheden te ontwikkelen. Het fenomeen Bed & Breakfast en camperplaatsen is in opkomst. Centrale vraag voor het gemeentebestuur is hoe Haarlem met al deze ontwikkelingen omgaat, ook in relatie met de huidige markt en de inpasbaarheid van ontwikkelingen in de omgeving. Hierbij gaat het niet alleen om de directe woonomgeving, maar ook de relatie tot de hotelmarkten in Zuid-Kennemerland en de Metropool.

Dit hotelbeleid geeft hier antwoord op.

2. Resultaten hotelonderzoek

Concrete feiten en onderzoeksgegevens zijn van belang om het hotelbeleid te kunnen onderbouwen. Met de startnotitie "Hotelbeleid Haarlem" uit 2010 is een eerste aanzet gegeven om de discussie met de stad over dit onderwerp aan te gaan. Gebaseerd op onderzoeksgegevens uit 2007 (ZKA Partners en Consultants) werd toen een marktruimte voor Zuid-Kennemerland van 380 tot 650 extra hotelkamers aangegeven.

Uit participatiereacties bleek dat recentere cijfers, ook gezien de economische recessie, nodig waren voor verdere constateringen en onderbouwingen.

Horwath HTL heeft in de eerste helft van 2011 onderzoek verricht en de resultaten hiervan verwoord in het rapport "Onderzoek naar marktpotentie voor hotels in Zuid-Kennemerland met concentratie op Haarlem en Zandvoort".

De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:

a. Ten aanzien van het aanbod:

- Huidig: geregistreerd (Bedrijfschap horeca en Catering) 13 hotels met 715 kamers
- 13 hotels met 10 of meer kamers hebben in totaal 756 kamers
- In totaal 40 hotels, hostels, pensions en bed& breakfasts: 800 kamers
- Dit betekent dat 85 kamers niet geregistreerd zijn.
- Groei periode 2000-2010 is groot: 32% tov landelijke groei 20%

- Hotels hebben gemiddelde omvang (uitzondering van der Valk), vaak 4 sterrenniveau, en in concept gevarieerd.
Weinig fitness-en wellnessfaciliteiten.
- In periode 2011-2020 wordt los van nieuw hotelbeleid waarschijnlijk in Haarlem al invulling gegeven aan 4 plannen met 210 kamers. Deze 4 initiatieven zijn al ver, maar de kans is ook nog aanwezig dat ze slechts gedeeltelijk door zullen gaan. (*Inmiddels is bekend dat Prinsen Bolwerk opnieuw in de verkoop gaat en realisatie zeker niet voor 2015 zal plaatsvinden. Dit betekent dat eerder van 140 kamers gesproken moet worden dan de 210 die naar alle waarschijnlijkheid op korte termijn worden gerealiseerd*).
- In Zandvoort zijn er 2 plannen met 125 kamers.
In Bloemendaal en Haarlemmerliede wordt tot 2020 uitgegaan van 35 kamers.
Uitbreiding Velsen is concreet en zit al in uitvoering: uitbreiding van 50 kamers van het Bastionhotel.

b. Ten aanzien van de vraag:

- 2002-2009 groei van aantal hotelovernachtingen van 4,4 % tov gemiddelde Nederlandse groei 1,4%. Dalingen groei in 2008 en 2009 (recessie), in 2010 weer met 2% gegroeid. (In Nederland 7%, Noord-Holland 13%).
- Knelpunt hotelmarkt Haarlem: zwakke zakelijk markt. Grootzakelijke spelers beperkt. Zakelijke vraag iets minder groot dan gebruikelijk in de Nederlandse hotellerie en dan wenselijk is. Opbrengst per beschikbare kamer is 27% hoger dan andere gemeenten in Noord-Holland (exclusief Amsterdam en Haarlemmermeer).
- Verhouding toeristische vraag zakelijke vraag is 50%-50%.
- Voor iedere hotelmarkt ligt een gezonde bezettingsgraad tussen de 55 en 75%. Horwath HTL heeft voor de Haarlemse hotelmarkt een gewenste en gezonde bezettingsgraad van 66% aangegeven.
- In vergelijking met niveau in nationale en provinciale hotelmarkten lijkt de bezettingsgraad en vooral gemiddelde kamerprijs in Haarlem relatief laag.
- Komende jaren geen meer overflow te verwachten uit Amsterdam en bredere Metropoolregio
- Komende jaren gemiddelde jaarlijkse groei in hotelovernachtingen verwacht van 2,6%, rekening houdend met conjuncturele schommelingen. Grootste groei verwacht in toeristische markt.

c. Wat zijn de marktruimtevoorspellingen tot 2020 voor Haarlem?

- tot 2020: 235-285 nieuwe kamers, maar daar bovenop biedt een destinationhotel voor zakelijke groep kansen (80 tot 100 kamers) evenals een kleinschalig budgethotel. Waarschijnlijk wordt op korte termijn (komende jaren) al invulling gegeven aan 210 kamers. (hotel bij IJssbaan, uitbreiding Ambassador City, Prinsen Bolwerk 3, local hostel Spaarnwouderstraat). Ook is bekend dat het Bastion hotel in Velsen (Haarlem noord) inmiddels is uitgebreid met 48 kamers. (*Prinsen Bolwerk gaat opnieuw in verkoop, waardoor hotelontwikkeling op deze locatie waarschijnlijk minder snel zal plaatsvinden. Er zal dan eerder sprake zijn van 140 kamers in plaats van de genoemde 210 kamers. Actualisatie eind 2011*).
- Beste locatie zakelijk destinationhotel lijkt: zuiden van Recreatiegebied de Veerplas, langs Amsterdamsevaart in de nabijheid van NS Station Spaarnwoude. 80-120 kamers sluit beste aan op markt, voldoende interne of externe parkeergelegenheid op hoogstens 200 meter afstand.

Het nieuw hotel is gebaat bij verschillende soorten kamertypes, variëren in oppervlakte, prijs, situering, inrichting en technische applicaties.

- Behalve een kleine markt voor budgethotels, lijkt 3 tot 4 sterren niveau het meest geschikt voor Haarlem.
- Van belang is om aan te sluiten op een hotelketen, maar dit zal niet zorgen voor noemenswaardige aanvullende vraag.
- Vraag naar hotelkamers zal toenemen.
Groei toeristische markt groter dan de groei in zakelijke groepsmarkt.
Groei zakelijke groepsmarkt weer groter dan groei in zakelijke individuele markt.
- ontwikkeling van evenemententerrein en multifunctionele zaal kan zorgen voor stimulans in meerdaagstoerisme.

3. Beleidskaders gemeente

- 3.1 rol gemeente

Rekening houdend met bovengenoemde onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er nog volop ruimte is voor uitbreiding van hotelcapaciteit in Haarlem. Tot het jaar 2020 is er nog ruimte voor 400 kamers. Dit betekent dat het huidige aanbod (715 kamers), met meer dan 50 procent zou kunnen toenemen! Dit betekent een enorme impuls voor de Haarlemse economie. De werkgelegenheid neemt toe, de bestedingen in de stad nemen toe met ten minste 14 miljoen euro (besteding verblijfsbezoeker is € 99,30 euro per dag, levert nu al 26 miljoen euro aan bestedingen op). Levert de huidige toeristenbelasting (€ 2 p.p.p.d) nu al ca. € 500.000 op, bij uitbreiding van 50% aan hotelcapaciteit zal dit € 250.000 extra opleveren.

Indien aan alle huidige hotelinitiatieven gehoor wordt gegeven, dan zullen er meer dan 700 kamers extra bijkomen. Echter het is bekend dat slechts een klein deel van de initiatieven daadwerkelijk tot uitvoering komt. Hotelontwikkelingen zijn ook vaak jarenlange processen. Sinds het laatste nieuwe Frans Hals hotel in 2006, zijn er geen nieuwe hotels gerealiseerd, terwijl het onderzoek in 2007 al uitwees dat er nog volop marktruimte voor uitbreiding is. Omdat het niet verstandig is om de hotelmarkt op slot te zetten (gevaar dat bijvoorbeeld verlopende initiatieven struikelen, en nieuwe initiatieven geen kans krijgen, waardoor er niets tot uitvoering komt), is een faciliterende rol van de gemeente naar de marktinitiatieven toe van belang om initiatieven ook daadwerkelijk tot uitvoering te laten komen. De gemeente zal dan alle medewerking verlenen, mits een dergelijk initiatief ook ruimtelijk inpasbaar is.

De markt zal vraag en aanbod naar verwachting zelf reguleren, waarbij het wel van belang is dat de gemeente transparant zal zijn inzake de marktinitiatieven. De gemeente zal geen actieve wervende rol vervullen om marktpartijen binnen te halen, immers de marktpartijen weten de gemeente wel te vinden, gezien de grote lijst met potentiële initiatieven.

De gemeente Haarlem doet mee aan de hotelmonitor van Amsterdam. Amsterdam heeft de opdracht voor deze monitor voor 2 jaar verlengd. Alle marktinitiatieven (van de gehele Metropoolregio) worden nauwlettend in de gaten gehouden in welke fase zij zich bevinden en wanneer realisatie wordt verwacht. Deze informatie zal de gemeente goed naar marktpartijen moeten communiceren. De afdeling Economie en Cultuur stuurt de resultaten van de hotelmonitor (2 keer per jaar) door naar de KNH, afdeling Haarlem, die ook de Haarlemse hoteliers vertegenwoordigt. Indien wenselijk vindt ook overleg plaats.

De rol van de gemeente naar marktpartijen toe is dus faciliterend, informerend, maar niet actief wervend. Voor alle duidelijkheid, de gemeente treedt niet op als ontwikkelaar, maar zal de markt wel informeren over de mogelijkheden die zich voordoen, wanneer gemeentepanden voor herbesteding in aanmerking komen en een hotelfunctie tot de mogelijkheden behoort.

- 3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

Komt een marktinitiatief voor een bepaalde locatie bij de gemeente binnen, dan zal in eerste instantie gekeken worden of de locatie ruimtelijk geschikt is voor een hotelontwikkeling.

Dit zal in eerste instantie gebeuren via het vigerende bestemmingplan.

Past dit niet in het bestemmingsplan, dan zal onderzocht worden of er een wijziging van het bestemmingplan mogelijk is. Het plan wordt dan getoetst op ruimtelijke consequenties, de parkeerontwikkeling, een exploitatietoets, milieutoets, kortom de gehele inpasbaarheid van een dergelijke hotelfunctie in de buurt.

In de startnotitie Hotelbeleid Haarlem (2010) is ten behoeve van het participatietraject een kanskaart Hotellocaties toegevoegd. Dit was slechts een vlekkenplan. De markt heeft zelf het beste inzicht in de meest geschikte hotellocaties. Doorgaans is het zo dat de meeste verzoeken voor hotellocaties in of heel dicht tegen het centrum aan zijn.

Bij de toetsing van hotelinitiatieven volgt de gemeente in algemeen zin de volgende leidraad:

- a. locaties Binnenstad, aangevuld met stadsstraten
- b. locaties langs hoofdwegen /leisuregebieden

- a. Locaties Binnenstad, aangevuld met stadsstraten

- Wordt begrensd door: Leidsevaart, Bolwerken, Spaarne en de Singels en daarnaast de stadsstraten Leidsevaart, Zijlweg, van Eedenstraat, Houtplein, Spaarnwouderstraat, Rijksstraatweg, Spaarndamseweg, Harmenjansweg, Fonteinlaan, Wagenweg, de Dreef, aangrenzend de gebieden Haarlemmerhout (kleinschaligheid in stadsvilla's rondom Haarlemmerhout), Kleverlaanzone (kleinschaligheid), Noordersportpark/Schoterbos.
- Niet in straten waar alleen gewoond wordt, uitzondering Bed en Breakfast en kleinschalige hotels (pensions) maar dan geen concentraties, waardoor aan kleinschaligheid wordt ingeboet. Mag geen overlast voor buurt veroorzaken.
- Niet in hoofdwinkelstraten, maar slapen boven winkels is optie.
- Bereikbaarheid met openbaar vervoer óf goede parkeergelegenheid in de buurt. Buiten het centrum moet er parkeergelegenheid op eigen terrein zijn.
- Passend bij andere functies in dezelfde straat of omgeving (horeca, uitgaan, dienstverlening)

- b. Langs Hoofdwegen en leisuregebieden

- Schipholweg, Oudeweg, Westelijke Randweg, Station Haarlem-Spaarnwoude, haltes en zones Zuid-tangent, Veerplas en Pim Mulier Sportpark.
- Goede bereikbaarheid van buiten Haarlem.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Niet in woonwijken/woonstraten, uitzondering Bed en Breakfast en kleinschalige hotels (pensions), maar dan geen concentraties, waardoor aan kleinschaligheid wordt ingeboet. Mag geen overlast voor buurt veroorzaken.
- Aan buitenkant van woonwijken op markante plekken wel mogelijkheden mits geen overlast voor woonwijk.

Bij de ruimtelijke inpasbaarheid wordt o.a. ook rekening gehouden met de belangen van de wijken en wordt gekeken naar de volgende aspecten:

- de activiteiten mogen geen afbreuk veroorzaken aan het volgens het bestemmingplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken
- de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben.

- De activiteiten mogen vanuit het oogpunt van milieu-aspecten (bijvoorbeeld geluid, externe veiligheid en milieuzonering) niet op onoverkomelijke belemmeringen stuiten.
- positief advies ruimtelijke kwaliteit (ARK)
- cultuur en menselijke maat binnenstad
- als kantoren langer leeg staan, wordt afhankelijk van de ligging en de locatie criteria bekeken of (al dan niet tijdelijk) hotelfunctie ingepast kan worden.

4. Bed & Breakfast

Koninklijke Horeca Nederland (KHN) definieert het fenomeen Bed& Breakfast als volgt: “Particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening-niet zijnde uitoefening van een hotel, pension of ander bedrijf-waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers”.

Iedere gemeente is vrij in het hanteren van het aantal kamers en maximaal aantal personen voor de Bed & Breakfastfunctie. Vast staat dat de woonfunctie prevaleert boven de logiesverstrekking.

In de startnotitie hotelbeleid Haarlem werd nog mogelijk gesproken van 3 kamers en 6 personen, maar de meeste initiatieven in Haarlem zijn kleinschalig zijn en om mogelijke overlast in de woonomgeving te beperken, wordt de definitie van KHN gehanteerd. De logiesfunctie is dus ondergeschikt aan de woonfunctie. In de nieuwe bestemmingplannen zal de Bed & Breakfastfunctie onder de woonfunctie mogelijk gemaakt worden. Daarbij wordt uitgegaan van maximaal 2 kamers en 4 personen en maximaal 35% van het woonoppervlak. Daarbij zal er overigens rekening mee moeten worden gehouden dat de parkeerdruk in sommige wijken of straten kan toenemen.

Bij aanvragen van Bed and Breakfast, waarvan het bestemmingplan nog niet is aangepast, maar die passen binnen de voorwaarden van het hotelbeleid wordt door de gemeente de procedure verkort en wordt een verklaring van geen bedenking afgegeven.

De laatste jaren maakt de Bed & Breakfast een enorme ontwikkeling door. Ook in Haarlem zijn er steeds meer bewoners, die deze service aan toeristen willen aanbieden. Er zijn de laatste jaren dan ook veel Bed & Breakfast bijgekomen. In Zandvoort speelt dit nog meer dan in Haarlem. De gemeente Zandvoort voert zelfs een pro-actief beleid om B&B te stimuleren om zo een grotere diversiteit aan logiesaanbod tot stand te brengen.

Het onderzoeksbureau Horwath HTL geeft ook aan dat B&B bijdragen in de diversiteit van het aanbod, dat ze een ander karakter hebben dan reguliere hotels en in die zin niet als concurrerend zijn, maar als aanvullend gezien moeten worden. Omdat er bij initiatiefnemers vaak onduidelijkheid bestaat wat wel en wat niet mag, adviseert Horwath HTL de gemeenten Haarlem en Zandvoort om informatiepakketten samen stellen, met daarin zo voordelig mogelijke oplossing voor de handhaving van de regels (registratie, regelgeving en handhaving). De gemeente Haarlem zal een korte notitie (kort informatiepakket) maken wat Bed en Breakfast in Haarlem inhoudt en waar initiatiefnemers aan moeten denken. Deze zal op de website geplaatst worden.

5 .Slapen boven winkels

Voor een vitale binnenstad is het van belang dat leegstand zoveel mogelijk wordt vermeden. Een diversiteit aan functies bevordert de vitaliteit van de binnenstad. Slapen (logiesverstrekking voor kort verblijf) boven winkels en/of horeca, kan er toe bijdragen dat leegstand wordt tegengegaan. In aanvulling op het project wonen boven winkels, kan er ook

slaapruijnte geboden worden aan toeristen. In beginsel geldt in de binnenstad als uitgangspunt dat er op de bovenverdiepingen moet worden gewoond.

Echter wanneer een dergelijk pand een woonbestemming heeft, en dit om een of andere reden niet van de grond komt, kan het in bepaalde gevallen voor een ondernemer interessanter zijn om er kleinschalige logiesfunctie voor toeristen van te maken. De woon-en compensatieregul kan voor een dergelijke ontwikkeling belemmerend werken, om een dergelijk kleinschalig hotel van de grond te krijgen. Het gaat vaak om oude historische panden, waarbij de investeringskosten hoog zijn. Als daarbij ook nog eens de woon-en compensatieregul bijkomt, is het initiatief voor de ondernemer niet haalbaar, en laat hij/zij het pand (bovenruimte) dan maar leeg staan. Door deze regul te laten vervallen voor de binnenstad, zullen initiatieven als "slapen boven winkels of horeca" gemakkelijker van de grond komen.

In het vigerende bestemmingsplan Oude Stad wordt slapen boven winkels al mogelijk gemaakt binnen de bestemming Centrumvoorzieningen a (de hoofdwinkelstraten). Bij de actualisering van het bestemmingsplan Oude Stad kunnen de mogelijkheden voor slapen boven winkels en bepaalde vormen van horeca verruimd worden. Voor de overige vigerende bestemmingsplannen in de binnenstad zal voorlopig nog een ontheffingsprocedure nodig zijn, totdat ook deze bestemmingplannen geactualiseerd zijn. Dan kan ook in deze bestemmingplannen het slapen boven winkels of bijvoorbeeld restaurants direct mogelijk gemaakt worden.

6. Regionale afstemming

De hotelmarkt van Haarlem staat niet geïsoleerd ten opzichte van de omgeving. Ook hotelontwikkelingen in Zuid-Kennemerland en zelfs de Metropool beïnvloeden of kunnen de markt van Haarlem beïnvloeden.

In het marktonderzoek van Horwath HTL, in opdracht van de RES-gemeenten, zijn weliswaar Zandvoort en Haarlem als belangrijkste toeristische markten aangegeven, maar ook zijn ontwikkelingen in de buurgemeenten Heemstede, Bloemendaal en Haarlemmerliede bekeken. In groter verband is ook de Metropoolregio van belang. Zo heeft de gemeente Amsterdam als doel om aan de verwachte grote hotelvraag te gemoet te komen, tot 2015 9.000 hotelkamers te realiseren. Dit was op basis van onderzoekscijfers uit 2007. Intussen heeft een nieuwe analyse aangegeven dat er tot 2015 circa 4.400 extra kamers benodigd zijn. Op basis van doorrekening van huidige plannen komt men op 5.500 extra kamers uit in 2015. De inschatting is dat de overflow van Amsterdam naar Haarlem minder zal zijn dan voorheen, omdat Amsterdam beter in staat is dan voorheen om de hotelvraag in eigen stad te accommoderen (Bron; Horwath HTL, 2011).

In Zandvoort is de marktruimte tot 2020 ongeveer 200 extra kamers. Dit is inclusief de kansen voor een zakelijk destinatiehotel, zoals voor Haarlem is geadviseerd door Horwath HTL. De totale marktruimte voor Zuid-Kennemerland zal dan met circa 400 kamers voor Haarlem, op circa 600 extra kamers uitkomen. Haarlem werkt nauw samen in regionaal verband en zal de hotelmarkten, maar ook de Bed&Breakfastmarkten goed blijven afstemmen met de regio.

7. Campermarkt

De camperplaatsen vallen onder het Kampeerbeleid van Haarlem. In 2008 is het beleid hiervoor vastgesteld (Kamperen in Haarlem, STZ/EC/59951).

In deze beleidsnota is reeds aangegeven dat de campermarkt een groeimarkt is. Voor het kamperen buiten reguliere kampeerterreinen is het overnachten van campers op openbaar terrein mogelijk gemaakt binnen het juridisch kader van de APV. Echter tot nu toe zijn er nog steeds geen locaties gevonden. Omdat het toch om een belangrijke groep toeristen gaat, die alleen maar toeneemt en ook behoorlijke bestedingen voor de stad met zich meebrengt (in 2008 was dit gemiddeld € 45 per persoon per overnachting) worden camperlocaties via het

hotelbeleid verder opgepakt. In het B&W-besluit van 25 oktober 2011 (STZ/2011/2838360 is besloten om de locatie bij de Kennemersporthal nader te onderzoeken als camperlocatie. De toeristen komen met name in de zomermaanden met de camper, terwijl dan de parkeercapaciteit rondom de sporthal en ijsbaan zeer ruim is. De Nederlandse Kampeerauto Club (NKC) geeft aan dat voorzieningen voor deze categorie toeristen minimaal zijn. Door de NKC wordt geadviseerd om ruimte te vinden voor een locatie waar ten minste 10 campers bij elkaar kunnen staan. De plekken voor campers worden aangeduid als GOP's (Gereguleerde Overnachtings Plaatsen). Via een aanduidingsbord bij de plaatsen wordt kenbaar gemaakt wat de regels zijn (bijvoorbeeld maximaal 3 dagen staan). Een overnachtingsplaats voor een camper bestaat verder uit een verhard terrein van 4 x 8 meter. Een vuilvoorziening is noodzakelijk, maar voorzieningen als sanitair, drinkwater etc. zijn geen verplichte voorzieningen. Uit gesprekken met de ijsbaan en de Kennemersporthal is echter gebleken dat de capaciteit van het parkeerterrein ook in de zomermaanden niet toereikend is om als camperlocatie in te richten.

Inmiddels wordt er ingezet op een camperlocatie binnen de grenzen van Saplaza.(nabij de Veerplas). De camperplaatsen worden dan niet openbaar, maar komen onder het ondernemerschap van Saplaza. Wel zal daarbij nog bekeken moeten worden of en in hoeverre de aanwezigheid van de hogedruk-aardgasleiding hierbij een belemmering kan vormen. Het blijkt in de praktijk lastig te zijn om een geschikte openbare camperlocatie te vinden. Om een wisselwerking tot stand te kunnen brengen tussen meerdere plekken, (als de locatie vol is kan er naar een andere locatie binnen de gemeente gereden worden), zal er gestreefd worden naar een tweede (al dan niet openbare) camperlocatie in Haarlem. Als hiervoor initiatieven komen, zullen deze op haalbaarheid in overleg met betrokken partijen onderzocht worden. In de directe omgeving van Haarlem had Velsen in 2008 twee openbare camperlocaties. Deze locaties zijn aan hun succes ten onder gegaan. De locaties bleken achteraf niet geschikt te zijn (weg te smal door herinrichting), waardoor de plekken te smal bleken, waardoor er onveilige situatie ontstonden. De gemeente Velsen is nu op zoek naar nieuwe locaties. Indien een openbare locatie in Haarlem haalbaar lijkt, zal hiervoor betaald moeten worden, waarvan de toeristenbelasting een onderdeel uitmaakt van de parkeertarieven voor campers. Een goed voorbeeld hiervan is gemeente Middelburg, die een gedeelte van een openbaar parkeerterrein in het centrum ingericht heeft voor camperplaatsen en waarbij de campertoerist via een speciaal parkeertarief enkele dagen kan overnachten.

8. Reikwijdte hotelbeleid

In het hotelbeleid van Haarlem gaat het om hotels, hostels, pensions (met toeristisch verblijf, dus geen daklozenopvang en woonhotels), Bed en Breakfast en camperplaatsen. Zorghotels en hotelboten vallen niet onder het hotelbeleid. In het watertoerismebeleid dat de gemeenteraad op 20 januari 2011 heeft vastgesteld, zijn statische hotelboten (vast locaties op het water) niet toegestaan, alleen varende hotelboten (die kort verblijven, bijvoorbeeld riviercruisevaart en chartervaart.).

De zorghotels vallen onder het welzijnsbeleid van de gemeente, omdat het hier niet om toeristen en zakenlieden gaat, maar om patiënten. Omdat divers aanbod van logiesverstrekking voor de toerist van belang is, wordt tevens bekeken of Haarlem door kan pakken met het uitbreiden van het aanbod door camperplaatsen te realiseren.

Aan het hotelbeleid is geen termijn verbonden, het is gewenst om over 3 tot 4 jaar nieuw marktonderzoek te laten doen, waardoor de cijfers geactualiseerd kunnen worden. Tevens kan dan het hotelbeleid geëvalueerd worden.

9. Samenvatting hoofduitgangspunten Haarlemse hotelbeleid

Samengevat zijn de volgende uitgangspunten van toepassing op het Haarlemse hotelbeleid:

1. Er is nog ruimte voor 400 hotelkamers tot 2020: de markt zal zijn werking doen hoe en wanneer dit ingevuld gaat worden.
2. De gemeente zal een faciliterende rol vervullen voor marktinitiatieven en deze toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid.
3. De gemeente zal transparant zijn naar de markt en deze goed informeren over de lopende initiatieven, door de twee-jaarlijkse hotelmonitor.
4. Bed & Breakfast is een groeimarkt. Bed & Breakfast initiatieven worden gefaciliteerd door een informatiepakket op te stellen ten behoeve van registratie, regelgeving en handhaving.
5. In nieuwe bestemmingplannen wordt onder de woonfunctie in beginsel een Bed & Breakfastfunctie mogelijk gemaakt. Bij nog niet aangepaste bestemmingplannen wordt een verkorte procedure toegepast en kan verklaring van geen bedenking afgegeven worden.
6. Het slapen boven winkels en horeca in de Haarlemse binnenstad, draagt bij aan een vitale binnenstad. Door de compensatie en betalingsregeling voor woononttrekking ten behoeve van slapen boven winkels of horeca in de binnenstad te laten vervallen, wordt het gemakkelijker voor ondernemers om verblijfsaccommodatie boven winkels en/of horeca te ontwikkelen in de binnenstad.
7. De campermarkt is een groeimarkt, maar heeft nog geen locatie in Haarlem. Voorlopig wordt ingezet op een niet openbare camperlocatie bij Saplaza (Veerplas). Indien er initiatieven komen voor openbare camperlocaties, worden deze op haalbaarheid getoetst.

BIJLAGE B: INSPRAAKNOTITIE HOTELBELEID

Inspraakreacties op concept-hotelbeleid, 26 oktober –15 december 2011

In totaal 4 reacties:

1. gezamenlijke reactie van Koninklijke Horeca, afdeling Haarlem en Haarlemse hoteliers
2. Wijkraad De Krim
3. De heer R. Smit
4. Wijkraad Koninginnebuurt.

Vraag/opmerking	inspreker	antwoord/hoe betrekken bij beleid
Niets over aantal ongeregistreerde hotels in het beleid genoemd, terwijl dit wel een factor is die speelt bij vestigingskeus marktpartijen.	1	In het Horwath HTL onderzoek staan 715 kamers bij geregistreerde hotels. In Haarlem zijn totaal 40 hotels, hostels, pensions en Bed & Breakfasts met een totaal aan circa 800 kamers. Dit betekent dat er circa 85 kamers niet geregistreerd staan. Dit getal wordt naast het aantal geregistreerde hotels toegevoegd in hoofdstuk 2 van het hotelbeleid.
Actuele stand ten aanzien van de 210 kamers, die waarschijnlijk al gerealiseerd worden	1	De 210 kamers betreffen de plannen ten aanzien van het hotel bij de ijsbaan (80-110), Prinsen Bolwerk 3 (70) Local hostel Spaarnwouderstraat (12) en de uitbreiding van Ambassador City Centre (50). Van bovengenoemde plannen zijn nog geen bouwvergunningen afgegeven. De kandidaat Prinsen Bolwerk is afgehaakt en dit pand gaat opnieuw de verkoop in voor hotelbestemming. Bestemmingwijziging voor Ambassador City moet nog plaatsvinden en procedure local hostel loopt ook nog. Aanvraag hotel ijsbaan moet ook nog plaatsvinden. Al met al is nog niets zeker, Locatie Prinsen Bolwerk 3 zal zeker niet voor 2015 plaatsvinden. Dit betekent dat verwachting is dat binnen enkele jaren eerder van 140 kamers uitgegaan moet worden i.p.v. 210. Dit wordt in hotelbeleid vermeld.
M.b.t. de vergelijking van de gemiddelde kamerprijs en bezettingsgraad met het nationale en	1	Deze conclusie kan niet zo getrokken worden. Het is positief te noemen dat na de recessie van 2009 in 2010 weer een

provinciale niveau geeft dit in hoofdstuk 2 van het beleid dus aan dat het idee van actueel tekort aan hotelruimte in Haarlem ongegrond is		groei van 2 % in hotelovernachtingen heeft plaatsgevonden. Het tekort aan hotelruimte wordt ook over langere perioden bekeken. (tot 2020).
Eerder kans op een negatieve flow ten aanzien van hotelontwikkelingen Amsterdam. Vanwege toegenomen hotelcapaciteit en dalende vraag is er meer ruimte voor toerisme naar Amsterdam i.p.v. de regio er omheen.	1	Nieuwe cijfers uit het project Amsterdam bezoeken, Holland zien tonen aan dat het aantal hotelovernachtingen in het metropoolgebied buiten Amsterdam in 2010 met circa 11 procent is gestegen. Ook in eerste 7 maanden van 2011 aantal overnachtingen in regio Amsterdam is gestegen met 5,5% t.o.v. 1,5 % in Amsterdam zelf. Deze cijfers tonen juist een positieve flow aan naar de regio.
Jammer dat er in het onderzoek ten aanzien van classificatie niets gezegd is over 5 sterrenmogelijkheid.	1	Haarlem heeft geen 5 sterrenhotel. Het is aan de markt om te bepalen of dit haalbaar is in Haarlem. Uit gesprekken met het onderzoeksbureau blijkt wel dat bekende 5 sterrenhotels ook bewust naar 4 sterren zijn gegaan, i.v.m. het zakelijk bezoek dat in recessietijd eerder 4 sterren boekt dan 5 sterren.
Rond het punt van de communicatie naar marktpartijen zou, in relatie tot hotelmonitor vastgelegd moeten worden hoe dit gecommuniceerd wordt en door wie aan wie?	1	De gemeente Haarlem doet mee aan de hotelmonitor van de Metropool Amsterdam. Voor de komende 2 jaar zal er zeker nog een monitor (2 x per jaar) uitgebracht worden. De afdeling Economie en Cultuur stuurt de resultaten van deze monitor naar KHN afdeling Haarlem, die ook de hoteliers in Haarlem vertegenwoordigt. Dit zal in het hotelbeleid vastgelegd worden. De hotelmonitor van de 2 ^e kwartaal 2011 is reeds verstuurd aan de KHN, afdeling Haarlem. Afspraken over hotelmonitor worden in hotelbeleid genoemd.
Hoe is het beleid rondom de parkeerfaciliteit in het geval van slapen boven winkels en slapen boven wonen?	1	In het geval van slapen boven winkels en horeca (dit wordt door inspreker waarschijnlijk bedoeld), betreft het panden in de binnenstad. Hier zijn geen mogelijkheden om vrij te parkeren en zal men van de openbare parkeergarages gebruik moeten maken, indien gasten wensen te parkeren.
Bed& Breakfast tellen mee in het hotelkameraanbod, een nieuwe marktpartij neemt deze mee in zijn besluitvorming.	1	De meningen zijn hierover verdeeld. De gemeente Haarlem rekent kamers voor Bed&Breakfast niet mee als hotelkamers in het hotelbeleid, maar ziet B&B als een aparte vorm van logiesverstrekking. Het is

		uiteraard aan de marktpartijen om te bepalen of zij hier rekening mee willen houden bij hun besluitvorming.
Een groei in clandestiene B&B's is een bedreiging die boven de met name toeristische markt ligt.	1	De gemeente Haarlem verwacht geen clandestiene groei in Bed & Breakfast. Overigens zal de gemeente geen registratieplicht opleggen, maar gaat ervan uit dat door goede informatie te verstrekken, de Bed & Breakfast een bijdrage levert aan het versterken van het toeristisch product van Haarlem.
Samenstelling van promotiepakketten moet niet alleen gebeuren voor B&B, maar dan voor alle vormen van logiesverstrekking	1	De gemeente gaat geen promotiepakket opstellen, maar een informatiepakket, omdat het voor nieuwe initiatieven voor Bed& Breakfast vaak niet duidelijk is waar men aan moet voldoen. City Marketing Haarlem promoot in alle facetten de hotelmogelijkheden.
Gevaar voor versnippering van de hotelmarkt naar kleine B&B's, zal zakelijke markt geen goed doen en de komst van een middelgroot hotel verkleinen.	1	De gemeente gaat ervan uit dat de Bed&Breakfastmarkt een geheel andere categorie logiesverstrekking is dan de hotelmarkt. Het gaat om heel kleinschalige voorzieningen zonder alle gemakken van een hotel. De verwachting is dan ook dat de Bed & Breakfastmarkt de hotelmarkt nauwelijks zal beïnvloeden.
Bij andere vormen van logiesverstrekking, dan hotels worden duidelijke eisen/voorschriften en handhaving verwacht i.v.m. de veiligheidssituaties bij de slapen boven winkels en slapen boven wonen. (parkeren, omgeving, brandveiligheid) Insprekers maken zich daar zorgen over.	1	Bij verzoeken t.a.v. slapen boven winkels zal zoals gebruikelijk is, getoetst worden op veiligheid.
Hoe gaat de campermarkt samen met de heffing van toeristenbelasting en eerlijk ondernemerschap? Indien geen toeristenbelasting, dan concurreert gemeente met ondernemers die wel toeristenbelasting moeten betalen.	1	Uit onderzoek van de Nederlandse Kampeerauto Club blijkt dat ruim 1/3 deel van de campers juist bewust kiest voor een openbare camperplaats. In die zin zijn de openbare plekken niet concurrerend voor een ondernemer. Mocht een openbare camperlocatie gevonden worden in Haarlem, dan zal via een betalingssysteem ook toeristenbelasting betaald worden.
Zorghotels zouden onder het hotelbeleid moeten vallen, omdat gebleken is dat zorghotels zich al snel op de zakelijke en toeristische markt begeven, omdat de zorg niet	1	Zorghotels richten zich specifiek op patiënten en hebben ook speciale voorzieningen hiervoor. Het klinkt niet aannemelijk dat toeristen of zakenlieden voor hun overnachting een

alleen voor rendementen kan zorg dragen.		zorghotel uitkiezen. Op dit moment 1 zorghotel in Wilhelminastraat gericht op geestelijke zorg.
In het beleid opnemen dat in het geval van de komst van een “statische hotelboot” hoe omgegaan zal worden met de aantallen hotelkamers.	1	Op dit moment past een “statische hotelboot” niet in het hotelbeleid. Mocht daar in de toekomst ooit verandering in komen, dan worden deze boten als volwaardige hotels beschouwd en worden de aantallen hotelkamers ook meegerekend in reguliere hotelkamers. Vooralsnog is dit niet aan de orde.
Vermelding of bepaling opnemen wat wordt verstaan onder een “kort verblijvende varende hotelboot” en hoe is de toeristenbelasting in deze vastgelegd?	1	Over de verblijfsduur van charters staat niets geregeld in Havenverordening, maar doorgaans blijft men kort liggen (hooguit 1 of 2 dagen), omdat de schepen cruisen en weer door gaan naar andere steden, anders hebben ze geen inkomsten. De pleziervaart en de charters betalen geen toeristenbelasting maar moeten liggeld dan wel doorvaart betalen. Voor de riviercruisevaart worden aparte tarieven geheven.
Uitbreiding van 400 kamers is inclusief een zakelijk destinatiehotel van 80 tot 100 kamers	1	Dit klopt.
Wat is het beleid wanneer een marktpartij zich meld nadat de 400 kamergrens is bereikt?	1	De gemeente gaat ervan uit dat de markt zit zelf zal reguleren. Het onderzoeksbureau heeft aangegeven dat het onverstandig is om de markt op slot te zetten. De gemeente zal dit dan ook niet doen, want dit kan averechts werken en gewenste ontwikkelingen belemmeren.
Getal van 400 kamers is 285 + een zakelijk destinatiehotel. Een destinatiehotel creëert eigen vraag en daarom is dit iets anders dan alleen 400 kamers.	1	Dit klopt. Gemakshalve zijn de kamers (wat voor soort hotel) bij elkaar opgeteld. De gemeente laat het aan de markt over welke soort hotels men wil realiseren. De markt zal zelf het beste weten wat haalbaar is. Uiteraard toets gemeente wel op ruimtelijke inpasbaarheid.
Wanneer en hoe vindt communicatie plaats van de door de insprekers gewenste hotelmonitor?	1	De hotelmonitor vindt 2 keer per jaar plaats. Zodra de gegevens binnen zijn worden deze door de afdeling Economie en Cultuur doorgestuurd naar Horeca Nederland, afdeling Haarlem, die ook de hoteliers vertegenwoordigt. Afspraak wordt vastgelegd in hotelbeleid.
Informatiepakket niet alleen voor B&B's maar voor alle logiesbedrijven	1	Het informatiepakket zal een korte notitie zijn, waaruit duidelijk blijkt waar men aan moet denken als men een B&B wil beginnen. Het blijkt uit vragen bij afdeling

		Dienstverlening dat hier veel behoefte aan is. Het hotelbeleid lijkt ons voldoende voor de andere logiesbedrijven.
Eisen die gesteld dienen te worden aan Bed&Breakfast bij wonen zullen in praktijk nog altijd vestiging moeilijk maken. Verwachtingen en inspanningen moeten niet te hoog zijn op dit vlak	1	De toekomst zal dit uitwijzen. Voorlopig komen er geregeld vragen voor nieuwe B&B initiatieven bij de gemeente binnen.
In hoeverre zijn de compensatie- en betalingsregelingen in andere gevallen dan nog wel mogelijk? Discriminatie van andere initiatieven?	1	In alle andere gevallen waar het niet om slapen boven winkels en horeca gaat en woningen onttrokken worden. De gemeente ziet dit niet als discriminatie van andere initiatieven, aangezien blijkt dat bovenste etages van winkels en horeca anders leeg blijven staan.
HorecaNL afdeling Haarlem en hoteliers Haarlem die hebben meegeholpen aan het onderzoek zijn niet gekend in het definitieve rapport of het opstellen van het beleid, maar moesten voorstel hotelbeleid uit pers vernemen. Insprekers zijn benieuwd naar vervolg van de communicatie.	1	Het was niet de opdracht aan het onderzoeksbureau om eindeloos met belanghebbenden te discussiëren. De bijeenkomst met belanghebbende was bedoeld als eenmalige input ten behoeve van het onderzoek. Na de participatie via de Startnotitie hotelbeleid Haarlem heeft de gemeente het hotelbeleid geformuleerd en via inspraak voorgelegd aan belanghebbenden. Na collegebesluit zal hotelbeleid in commissie besproken worden. Insprekers zijn dan van harte welkom. Daarna zal het beleid door de raad vastgesteld worden.
Beter om te spreken over “kunnen er 400 kamers bijkomen i.p.v. “komen er 400 kamers bij”. Bij marktwerking is nl. niet bekend op welk getal we uitgaan komen.	1	Beleid wordt hierop gescreend en overal waar komen staat, wordt “kunnen” gezet.
Bij het hotelbeleid is ook handhaving na vestiging van belang voor inwoners van Haarlem	1	Bij gegronde klachten zal handhaving plaatsvinden.
Insprekers onderschrijven financiële belang hotelbeleid en geven als aanvulling hierop dat inkomsten uit toeristenbelasting ook aan het toerisme ten goede zouden moeten komen. Insprekers willen graag hierover in gesprek om hierover van gedachten te wisselen.	1	De gemeente hanteert het beleid dat de inkomsten uit de toeristenbelasting naar de algemene middelen gaan. Daarentegen trekt de gemeente jaarlijks ruim € 700.000, uit voor toeristische promotie van de stad via de bijdrage aan City Marketing.
T.a.v. communicatie, participatie en vervolgstappen: de Haarlemse hoteliers zouden graag via KHN afdeling Haarlem actief op de	1	Dit is een goed voorstel. De afdeling Economie en Cultuur zal 2 keer per jaar de hotelmonitor doorsturen aan de KHN, (tevens vertegenwoordiger van de

hoogte worden gehouden van de verdere ontwikkelingen.		Haarlemse hoteliers). Tevens zal afdeling Economie en Cultuur vertegenwoordiger KHN actief informeren. Indien vertegenwoordiger KHN dit wenst in een tweejaarlijks gesprek, n.a.v. de resultaten hotelmonitor. Wordt vastgelegd in het beleid.
Insprekers delen de zorg dat marktinitiatieven in snel tempo de marktruimte overstijgen met als gevolg een overspannen hotelmarkt en geven aan dat een goede monitor en de vrije marktwerking voor een goede regulering kunnen zorg dragen.	1	Daar gaat het gemeentebestuur ook van uit.
Inspreker plaatst kanttekeningen bij het voornemen om in de nabijheid van de Kennemersporthal een openbare camperlocatie te ontwikkelen. Dit in verband met de negatieve effecten die dit op de woonwijk de Krim en haar inwoners zou kunnen hebben	2	Na overleg met Kennemersporthal en IJbaan is gebleken dat parkeerterrein Kennemersporthal geen optie meer is, omdat er gezien het huidige gebruik van het parkeerterrein, geen ruimte is voor campers. In beleid wordt dit aangepast.
Inspreker wijst op betere locaties voor campers, bijvoorbeeld in de directe omgeving van de IJbaan	2	De toegangsweg aan de achterkant van de ijsbaan zou een optie kunnen zijn, echter de NKC verwacht dat deze locatie niet kansrijk is (geen toezicht en lange ro-procedure). Openbare parkeerplaats bij Saplaza is met recreatieschap en ondernemer Saplaza besproken als openbare camperlocatie, omdat er in 2010 en 2011 al campers hebben overnacht. Om hier een officiële camperlocatie van te maken, zijn lange procedures nodig. Gekozen is daarom om voorlopig in te zetten voor camperlocatie (8 tot 10) binnen het terrein van Saplaza. Afspraken hierover zijn met ondernemer Saplaza gemaakt. Indien er voorstellen voor openbare plekken komen, zullen deze op haalbaarheid onderzocht worden. In beleid aangepast
Inspreker geeft aan dat beperkte hotelcapaciteit zou kunnen overwogen op de hoek van de Orionbrug, het bestemmingsplan zal hiervoor aangepast moeten worden.	2	Als er een initiatief hiervoor komt, zal dit getoetst worden aan de ruimtelijke inpasbaarheid. Gemeente neemt hierin geen voortouw, maar wacht initiatieven af.
Inspreker zet ernstige vraagtekens bij de legitimiteit van de voorstellen	3	Het onderzoeksbureau geeft aan dat de gemeente grotendeels de adviezen van het

<p>van het college t.a.v. het hotelbeleid, omdat de voorstellen niet overeenkomen met de resultaten van het onderzoek van Horwath HTL.</p> <p>Concreet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haarlem moet eerst actief worden met het aantrekken van grote internationale bedrijven, die zorgen voor het vergroten van de hotelvraag, niet een groter aanbod van hotelaccommodatie. • De toeristische markt is heel beperkt en er is grote concurrentie in de omgeving van Haarlem, dus niet te snel uitbreiden. Waarom is er dan ruimte tot 2020 voor 600 kamers in Zuid-Kennemerland, waarvan in Haarlem 400 		<p>bureau ter harte heeft genomen. Haarlem lift mee in het aantrekken van internationale bedrijven met Amsterdam Partners, maar is in relatie tot Amsterdam te kleinschalig om heel veel energie te steken in het aantrekken van grote internationale bedrijven. Via de inspanning van City Marketing probeert Haarlem een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven te zijn. Als Amsterdam echter bedrijven binnen haalt wordt ook naar de regio gekeken. De resultaten van het onderzoeksbureau geeft de marktruimte aan en dit is inderdaad voor Haarlem circa 400 kamers tot 2020.</p> <p>De gemeente Haarlem houdt niet star vast aan deze cijfers, maar laat de markt liever zijn werking doen. Dat er marktruimte is, is voor de gemeente voldoende om marktinitiatieven zo goed mogelijk te faciliteren. De gemeente zal de markt goed blijven informeren. Het marktonderzoek is een momentopname. Over 3 tot 4 jaar is opnieuw onderzoek gewenst.</p>
<p>Inspreker is van mening dat bij vele onderwerpen, zo ook het hotelbeleid, enkele ambtenaren de baas lijken te zijn i.p.v. de wethouders en vraagt zich af of het college beseft welke indruk dit bij burgers achterlaat, en dat burgers en wijkraden wantrouwend tegenover de politiek en het bestuur komen te staan. Inspreker vraagt zich af wie de ambtenaar controleert en wie de baas is.</p> <p>Inspreker geeft tevens aan dat participerende burger een procederende burger wordt en dat procedures vaak voor burgers succesvol aflopen.</p>	3	<p>Zoals bij alle voorstellen worden besluiten niet door ambtenaren genomen maar door het college en de gemeenteraad. De ambtenaren adviseren en bereiden voorstellen voor.</p> <p>Aan beleidsvoorstellen zit ook een participatie en inspraaktraject vast. De participatie en inspraakreacties worden zorgvuldig afgewogen bij de te nemen besluiten. Hierbij kijkt de gemeente ook naar het algemeen belang en komt het voor dat niet iedere burger tevreden gesteld kan worden.</p> <p>De burger heeft dan de mogelijkheid om volgens het rechtstelsel in beroep te gaan. Bij de commissie beroep en bezwaar (waarin raadsleden zitten).</p>
<p>Inspreker concludeert dat het voorgestelde hotelbeleid op drijfzand berust, omdat signalen van deskundigen en de markt een andere</p>	3	<p>In het voorgestelde hotelbeleid heeft de gemeente het grootste gedeelte van de adviezen van het onderzoeksbureau ter harte genomen. De ontwikkelingen die</p>

<p>kant opwijzen, dan wat het college voorstelt. Inspreker haalt de volgende ontwikkelingen aan die in het rapport van Horwath HTL staan vermeld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Volgens de huidige planning zal de marktruimte veel sneller worden ingevuld dan gezond wordt geacht voor de gehele hotelmarkt 2. Er bestaan plannen voor een aanzienlijk groter aantal hotelkamers dan waar marktruimte voor is en in ieder geval een deel van die plannen is vrij concreet 3. De gemeente lijkt bijzonder geïnvolveerd in de ontwikkeling van de hotelmarkt. 		<p>inspreker aanhaalt moeten in de context worden gelezen waarin deze staan aangegeven, nl. in het acquisitieadvies aan de gemeente Haarlem.</p> <p>De gemeente zal dan ook geen invloed uitoefenen op de snelheid waarmee hotelontwikkelingen worden gerealiseerd. Zo zijn hotelontwikkelingen vaak lange processen en van veel factoren en partijen afhankelijk. Initiatieven lijken soms al ver te zijn, maar dan haakt bijvoorbeeld een partij af. Zie ook het voorbeeld van Prinsen Bolwerk 3, dat nu niet meer tot de 210 kamers gerekend kan worden die al met grote zekerheid gerealiseerd zullen worden. Het getal van 210 zal eerder uitkomen op 140. Dit wordt in het beleid aangepast. Dat de gemeente geïnvolveerd lijkt in de ontwikkeling van de hotelmarkt, heeft te maken met het feit dat de gemeente graag duidelijkheid wil scheppen d.m.v. het opstellen van een hotelbeleid, zoals naar de burgers als naar marktpartijen.</p>
<p>Inspreker vindt het een goed idee dat Haarlem als gastvrije stad meer aandacht schenkt aan de campermarkt en doet het voorstel om het Emmaplein als camperlocatie te benutten, omdat dit op loopafstand van de binnenstad is, een warme bakker op de hoek en dichtbij zwembad de Houtvaart.</p>	<p>4</p>	<p>De gemeente is verheugd dat inspreker meedenkt om goede locatie te vinden voor campermarkt.</p> <p>Het Emmaplein wordt echter in de avonden gebruikt op door de weekse dagen door bezoekers van de Volksuniversiteit en er zal geen draagvalk van de omwonenden voor een camperlocatie zijn op het Emmaplein, gezien de ervaringen in het recente verleden voor andere voorzieningen op het plein".</p>