



**Gemeente
Haarlem**



Hotelbeleid Haarlem

4 december 2019

ECDW | Team Economie

Inhoudsopgave

1.	Gastvrij en aantrekkelijk	1
2.	Grip op groei	4
2.1	Sturen op kwantiteit	4
2.2	Toevoegen van kwaliteit	5
2.3	Voorkomen van nadelige gevolgen	6
3.	Ontwikkelkader	9
A.	Kwantiteit marktruimte	9
B.	Spreiding over de stad	9
C.	Buurtbetrokkenheid	10
D.	Duurzaamheid	10
E.	Sociaal Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen	10
F.	Kwaliteitsimpuls bestaande hotelaanbod	11
G.	Kwaliteitsimpuls voor de omgeving	11
H.	Kwaliteitsimpuls bestaand pand	12
I.	Stedenbouwkundige inpasbaarheid	12
J.	Bereikbaarheid	12
K.	Borging concept	13
	Bijlage 1. Beleidskaders	14
	Bijlage 2. Vormen van logies	17
	Bijlage 3: Relevante marktontwikkelingen	19
	Bijlage 4: Stappenplan initiatiefnemers	21

1. Gastvrij en aantrekkelijk

Haarlem is een gastvrije, aantrekkelijke stad, die graag leefbaar wil zijn en duurzaam is. Haarlem trekt op eigen kracht veel bezoekers en profiteert van de ligging in de Metropool Regio Amsterdam (MRA): de grootste verblijf toeristische regio van Nederland, die binnen Nederland ook nog eens het snelst groeit (bijlage 3). Binnen de MRA kenmerkt Haarlem zich door een uniek aanbod van kleinschalige hotels en hotelkamerappartementen, voor een niet onbelangrijk deel in de historische binnenstad. Dat is een kracht die we in Haarlem blijven benutten, terwijl tegelijkertijd een actief beleid wordt ingezet om overlast te voorkomen, zoals bijvoorbeeld in Amsterdam wordt ervaren.

Haarlem hotelstad

Het aantal overnachtingen¹ in Haarlem neemt al jaren gestaag toe en groeit snel. In 2018 lag het aantal overnachtingen rond de 498.000 personen, een groei van 16,6% ten opzichte van 2017 (zie bijlage 3). Het gaat hierbij om hotelovernachtingen maar ook om overnachtingen op campings, in hostels en bij particuliere logiesaccommodaties zoals Airbnb.

Haarlem beschikt over 23 hotels en 1.071 kamers (2019). In 2016 waren dit 834 hotelkamers. Daarnaast zijn er veel kleinere hotelaccommodatie en/of -appartementen en 148 Bed en Breakfast (B&B) gelegenheden. Het aantal permanent aangeboden (hotel)appartementen bedraagt 32. Deze bestaan voor het grootste deel (24) uit 1 kamer appartementen. Verder zijn er 27 appartementen/vakantiehuisen (elk met meer dan 1 kamer).

Ook verhuren steeds meer particulieren hun huis: volgens de laatste meting in augustus 2019 staan er 1.001 advertenties op Airbnb die minimaal 1 keer zijn verhuurd (zie onderstaande tabel). Kanttekening is wel dat hier ook enkele hotels en B&B's tussen zitten. De omvang van de particuliere vakantieverhuur via andere platforms zoals Booking.com is niet bekend.

Haarlem heeft inmiddels een plek in de lijst met grote hotelsteden in Nederland. Met de komst in 2018 van het Ibis Style hotel bij de IJsbank beschikt Haarlem over 4 hotels met meer dan 100 kamers (samen met hotels Van der Valk, Ambassador City Hotel en Carlton Square).

Toekomst: verdere groei

Het aantal overnachtingen zal de komende jaren verder toenemen. Een nog steeds toenemend deel van de bezoekers vindt via particuliere vakantieverhuur een plekje in Haarlem. Momenteel zijn er 'harde' plannen voor zo'n 100 nieuwe hotelkamers (Egelantier en Zijlstraat). Daarnaast zijn er ook 'niet harde' plannen en wil de gemeente graag een (substantiële) hotelontwikkeling in het gebied Oostpoort faciliteren (rond het NS Station Spaarnduyn).

Het aantal bezoekers naar Haarlem en de regio, vanuit Nederland en vanuit het buitenland, neemt ook de komende jaren flink toe. Dat wordt bevestigd in een recente studie uitgevoerd in opdracht van de provincie Noord-Holland (ZKA, oktober 2018). In de studie wordt berekend dat er in de MRA- regio naast de bestaande 'harde' plannen voor circa 9.000 hotelkamers, behoefte zal zijn aan nog eens 9.000 hotelkamers extra. Door het recente stringente beleid voor hotels in Amsterdam (geen nieuwe hotels, tenzij...) zal de druk op de regio, en daarmee Haarlem, toenemen.

Bij de gemeente (zoals Haarlem Marketing) ligt inmiddels de nadruk niet meer op zo groot mogelijk aantal toeristen (meer/meer/meer), maar op het bieden van een unieke beleving aan de kwaliteitstoerist die langer blijft en meer besteedt. Daarbij wordt ingezet op versterking van de economische sector door groei van de zakelijke markt (binnen Haarlem Marketing is het Haarlem

¹ Wanneer in dit rapport gesproken wordt over overnachtingen, dan wordt daarmee het aantal gastovernachtingen bedoeld, te onderscheiden van het aantal kamerovernachtingen.

Convention Bureau ingericht). Daardoor wordt een ander type bezoeker aangetrokken, met een ander bestedingsgedrag, die zorgt voor bezetting van de hotels en accommodaties door de week (maandag-donderdag) en de wintermaanden.

Toerisme als sterke economische pijler

Vanuit de Economische Agenda Samen Doen (2016) wordt een sterke toeristische sector gezien als belangrijk voor de vitaliteit van de economie en het op peil blijven van het hoogwaardige voorzieningenniveau in onze stad (cultuur/theater, evenementen en horeca/restaurants). De toeristische sector draagt bovendien bij aan functiemenging en kan de ontwikkeling en aantrekkelijkheid van wijken bevorderen. Daar hebben alle bewoners en bedrijven voordeel van.

In het Coalitieakkoord 'Duurzaam Doen' (2018) wordt genoemd dat recreatie en toerisme een belangrijke economische factor is, waar veel Haarlemmers hun brood mee verdienen. Het akkoord zegt hierover het volgende: 'Haarlem is aantrekkelijk door historie, cultuur, evenementen en de ligging in het groen. Dat profiel benadrukken we.' In het Coalitieakkoord staat ook: 'We voorkomen negatieve effecten door hotels en evenementen te spreiden en te kiezen voor hoogwaardig toerisme. Het is van belang om de Haarlemse maat te behouden. Daarom maximeren we de mogelijkheden van particuliere vakantieverhuur van woningen tot 30 dagen en gaan we daarop handhaven. Zodat de stad goed leefbaar blijft.'

De gemeente stelt zich 'proactief' op, om Amsterdamse toestanden (van drukte en overlast) voor Haarlem te voorkomen. Om die reden zijn acties/maatregelen ten aanzien van de particuliere vakantieverhuur genomen, worden nieuwe hotelinitiatieven tot 1 januari 2022 niet behandeld (ingangsdatum 10 december 2019), worden lopende hotelontwikkelingen kwalitatief beoordeeld (onder meer op bijdrage en verbinding met de stad, maar ook op duurzaamheid en sociaal ondernemerschap) en meer verspreid over de stad en gaat Haarlem Marketing een andere koers varen (nadruk op de kwaliteitstoerist).

Nieuw hotelbeleid: grip op groei

Het huidige hotelbeleid (uit 2012 en geëvalueerd in 2016) is in hoofdzaak gericht op het faciliteren van hotelinitiatieven en het stimuleren van B&B. Het beleid heeft zijn werk gedaan want het aantal hotelkamers is flink toegenomen de afgelopen jaren. Met het voorliggende nieuwe hotelbeleid gaan we een volgende fase in waarbij we inzetten op beheerste groei.

De volgende redenen vormen aanleiding om het hotelbeleid uit 2012 opnieuw te bezien: de structurele en substantiële groei van het aantal bezoekers, de groei van de particuliere vakantieverhuur en B&B, de koerswijziging in het Amsterdamse hotelbeleid (geen nieuwe hotels meer waardoor de kans groot is dat meer hotels zich in Haarlem melden), de aanstaande herziening van het provinciale beleid ten aanzien van verblijfsaccommodaties in het kader van de nieuwe Omgevingswet (in samenwerking met Metropoolregio Amsterdam en Provincie Noord-Holland) en de woningkrapte in onze gemeente.

Wat vindt Haarlem belangrijk?

Haarlem zoekt 'balans in de groei' en ontwikkelt mede daarvoor nieuw hotelbeleid. Haarlem staat open voor nieuwe, duurzame hotels maar wil dat die voldoende waarde aan Haarlem toevoegen en gaat onder andere via het hotelbeleid beter grip houden op de groei van de omvang, kwaliteit en spreiding van hotelaccommodaties in de stad. In de evaluatie van dit hotelbeleid wordt gekeken naar de bezettingsgraad van de hotels. Daarnaast worden in de evaluatie de lopende hotelontwikkelingen (nieuwe hotels en uitbreiding van bestaande hotels) op locaties zonder hotelbestemming beoordeeld aan de hand van het ontwikkelkader (zie hoofdstuk 3) en wordt gekeken of er ook hotels buiten het centrum komen.

Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het nieuwe hotelbeleid zijn:

- Haarlem hecht belang aan een duurzame, vitale en op de toekomstgerichte toeristische en recreatieve sector en een imago als gastvrije stad. Daarvoor is een voldoende en een kwalitatief breed aanbod van accommodaties van belang;
- Haarlem wil dat hotelinitiatieven bijdragen aan een duurzame (en circulaire) ontwikkeling van de stad. Haarlem werkt in een zo vroeg mogelijk stadium samen met ondernemers/initiatiefnemers aan de uitwerking/vormgeving van nieuwe initiatieven;
- Haarlem wil dat haar bewoners en bedrijven zo veel mogelijk waarde ondervinden van de bezoekers en/of de toeristische sector (en zo min mogelijk overlast). Haarlem streeft naar 'balans', waar zowel bewoners, bedrijven als bezoekers de stad als aantrekkelijk ervaren;
- Haarlem hecht belang aan een 'gelijk speelveld'²: met de opkomst van de deeleconomie neemt de particuliere vakantieverblijf een vlucht en neemt niet alleen de kans op overlast en oneigenlijke concurrentie toe. De gemeente wil dat voorkomen door heldere regels en handhaving;
- Regionale afstemming. Haarlem sluit met het hotelbeleid aan op de MRA-strategie verblijfsaccommodaties.

Op basis van deze uitgangspunten worden in het volgende hoofdstukken de opgaven gedefinieerd, uitgewerkt en vertaald naar een ontwikkelkader, dat als toetsingskader dient voor nieuwe en/of (uitbreiding van) bestaande hotelinitiatieven.

² Daarmee wordt bedoeld dat particuliere vakantieverblijfsaccommodaties zoveel als mogelijk aan dezelfde eisen moeten voldoen als de hoteliers. Dat kan brandmaatregelen betreffen, belasting, maatregelen om (geluids)overlast tegen te gaan etc.

2. Grip op groei

De grote opgave voor Haarlem is om goed om te gaan met de verwachte groei van het aantal hotelkamers in de komende jaren. Het gaat daarbij om (1) de afstemming tussen vraag en aanbod, (2) de verdeling van de schaarse ruimte, maar ook om (3) het tegengaan van nadelige gevolgen van bezoekers voor de bewoners en bedrijven.

In het coalitieakkoord (2018) wordt gesproken over de 'Menselijke maat' en wordt het beeld geschetst van een groen, groeiend, sociaal en leefbaar Haarlem.

Haarlem hanteert voor het nieuwe hotelbeleid geen specifieke tijdshorizon. Het voorstel is om op basis van de ervaringen met het hotelbeleid en de regionale samenwerking, over vier jaar te bezien waar de gemeente staat en of er aanpassingen van het beleid gewenst zijn. Wanneer gesproken wordt over 'grotere initiatieven', dan worden initiatieven bedoeld van 50 of meer slaapplekken, meestal 25 kamers.

2.1 Sturen op kwantiteit

In de afgelopen jaren is het aanbod aan hotelkamers en particuliere vakantieverhuur in Haarlem flink gegroeid. Mede door het terughoudende beleid in Amsterdam, neemt het aantal hotelaanvragen in Haarlem toe. Dit is één van de aanleidingen om het hotelbeleid uit 2012 opnieuw te bezien.

Met het voorliggende hotelbeleid zet de gemeente in op 'balans in de groei'. De laatste jaren is er al een flink aantal hotelkamers bij gekomen in Haarlem. Gezien de bestaande hotelplannen is de verwachting dat het aantal kamers nog verder toeneemt. Hierbij een kort overzicht van de cijfers:

- Het aantal hotelkamers is sinds 2016 met circa 28% gegroeid.
- Het aantal actieve advertenties op Airbnb is in twee jaar tijd met 33% gegroeid.
- De kamerbezetting van de bestaande hotels ligt onder de 70%³ wat aan de lage kant is, zeker gezien de prognose van het aantal hotelkamers dat de komende jaren nog wordt gerealiseerd.
- Vier van de bestaande hotels hebben uitbreidingsplannen. Als deze doorgaan dan is dat goed voor nog eens 86 kamers.
- Er zijn verschillende panden waar reeds vergaande afspraken zijn tot ontwikkeling van een hotel zoals bij Haarlemmer Stroom (200 kamers), de Koepel (20-25 kamers) en de Egelantier (circa 80 kamers).
- Bij de Oostpoort is een grootschalig congreshotel (circa 200 kamers) opgenomen in de plannen voor gebiedsontwikkeling.
- Er is een positieve quick scan onder voorwaarden voor een pand aan de Prins Hendrikstraat (45 kamers).
- In het centrum worden diverse kleinschalige hotels ontwikkeld in panden met een horeca-4 bestemming, waaronder aan de Zijlstraat (18 kamers).
- Er zijn in 2019 diverse andere hotelaanvragen ingediend die niet direct zijn afgewezen en wachten op vaststelling van het nieuwe hotelbeleid. Het is niet bekend welke aanvragen nog actueel zijn, maar het gaat hierbij om nog eens honderden hotelkamers.

Er is dus nog ruime plancapaciteit (in ieder geval ruim 650 kamers) voor de groei van het aantal hotelkamers in Haarlem. Als slechts de helft van deze plannen doorgaat, dan neemt het hotelaanbod de komende jaren nog eens met zo'n 30% toe. Het is niet nodig en niet wenselijk om daar bovenop nog

³ In de Dutch Hotel City Index 2018 wordt voor Haarlem een bezettingsgraad van 69% (2017) genoemd. In hetzelfde onderzoek van een jaar later is de bezettingsgraad van Haarlem niet opgenomen. Sinds april 2019 is een aantal Haarlemse hotels aangesloten op het nachtregister van VisitorData. In de periode t/m november was de gemiddelde bezettingsgraad 76%. Dit heeft echter betrekking op het hoogseizoen en daalt doorgaans flink in de periode december t/m maart. De inschatting is dat de bezetting daarmee onder de 70% blijft. Ook vertrouwelijke cijfers van STR (hieronder valt circa tweederde van de Haarlemse hotelkamers) ondersteunen dit beeld. In de periode oktober 2018 t/m september 2019 lag de bezettingsgraad hier op 66,6%.

meer nieuwe hotelbestemmingen toe te kennen en overcapaciteit te creëren. Zeker ook omdat er een grote ruimtebehoefte is vanuit andere functies zoals wonen en kantoren. Tot slot is het verstandig om voor de toekomst met de groei van het toerisme de uitbreiding van het aantal hotelkamers te temporiseren zodat we de balans goed kunnen bewaken. De verwachte groei van het aantal (verblijfs)toeristen in Haarlem kunnen we gezien de huidige bezettingsgraden van de hotels al ondervangen. De ruimte kan daarom beter worden ingezet voor andere doeleinden, zoals wonen. Daarom wordt een zogenaamde 'hotelaanvraagpauze' ingevoerd.

Dit betekent dat we een pas op de plaats maken voor de komende twee jaar tot 1 januari 2022 geen nieuwe hotelinitiatieven stimuleren en faciliteren. Er worden geen nieuwe hotelbestemmingen toegekend. Hotelinitiatieven die voor 10 december 2019 reeds bekend waren bij Team Economie van de gemeente worden wel nog (verder) beoordeeld aan de hand van het kwalitatieve ontwikkelkader uit hoofdstuk 3. Het gaat hierbij om hotelinitiatieven voor een nieuw hotel of uitbreiding van een bestaand hotel:

- waar een quick scan/positieve quick scan onder voorwaarden voor heeft plaatsgevonden; of
- die als initiatief zijn ingediend bij de gemeente; of
- waar reeds vergaande afspraken voor zijn gemaakt (Haarlemmer Stroom, de Koepel en de Egelantier); of
- waar het is opgenomen in de plannen voor gebiedsontwikkeling (Oostpoort).

Na twee jaar wordt de 'hotelaanvraagpauze' geëvalueerd en wordt bepaald of de 'hotelaanvraagpauze' wordt gecontinueerd of opgeheven.

2.2 Toevoegen van kwaliteit

Haarlem heeft een aantal opgaven die een claim doen op de schaarse ruimte: extra woningen en de daarbij behorende behoefte aan extra voorzieningen en de opgave om het aantal bedrijven toe te laten nemen (marketing en acquisitie). Er is sprake van een serieuze concurrentie om de schaars aanwezige ruimte in Haarlem. Om die reden worden aan hotelontwikkelingen hoge eisen gesteld.

a. Hotelontwikkelingen moeten aansluiten bij de merkwaarden van Haarlem

Haarlem verwelkomt graag binnen- en buitenlanders die onze stad bezoeken, maar is ook selectief waar dat kan. Haarlem wil bij voorkeur 'hoogwaardig toerisme'. Haarlem positioneert zichzelf als 'sterk merk', met vier principes/merkwaarden: 'Menselijke Maat, Genieten, Ontdekken en Oorspronkelijkheid'. Het aanbod van accommodaties sluit bij voorkeur aan bij de wijze waarop Haarlem zich profileert en in de markt zet (meestal via Haarlem Marketing).

b. Kwaliteitsimpuls: nieuwe concepten en diversiteit

Kwaliteit boven kwantiteit. Ruimte is schaars. Haarlem wil in haar stad graag nieuwe en innovatieve concepten, die op de merkwaarden aansluiten, maar ook bijdragen aan diversiteit van de stad en een duurzame stedelijke ontwikkeling. Functiemenging op verschillende ruimtelijke schaalniveaus (van gebouw, via buurt tot stad) is uitgangspunt. Haarlem heeft geen behoefte aan een eenzijdige ontwikkeling van het kameraanbod: niet meer van hetzelfde.

c. Versterken zakelijke markt

De hotelmarkt in Haarlem wordt op het onderdeel zakelijke markt als 'zwak' getypeerd. Het gaat dan om overnachtingen vanuit de aanwezige zakelijke dienstverlening en/of op basis van congressen/bijeenkomsten, veelal op doordeweekse dagen en in de winterperiode. Een groot deel van het aanbod aan hotelkamers kent dan een relatief lage bezetting, hetgeen door meer zakelijke bezoekers kan worden verbeterd. Hier lijkt voor Haarlem winst te behalen. Het Convention Bureau is als onderdeel van Haarlem Marketing in 2017 opgericht en gericht op het aantrekken van de zakelijke bezoeker naar Haarlem. De gemeente wil de vestiging van congresfaciliteiten stimuleren en zet sterker in op het aantrekken van bedrijven en werkgelegenheid. Recent is een bedrijfsacquisiteur aangesteld om meer werkgelegenheid in Haarlem te realiseren.

d. Duurzaam en sociaal

In het coalitieakkoord 2018 staat duurzaamheid hoog op de agenda. De gemeente streeft ernaar om in 2030 klimaatneutraal en (gedeeltelijk) circulair te zijn. Dan moet gelden: 'geen afval en geen uitval'. Geen afval betreft de grondstoffen in Haarlem en geen uitval dat iedereen mee moet kunnen doen, dus inclusief (sociale component). De gemeente stuurt actief op de toepassing van de principes van de energietransitie en die van de circulaire economie. De gemeente spoort ondernemers aan om duurzaamheidsmaatregelen te nemen op het gebied van bouwen en bedrijfsvoering.

e. Afstemming met de regio (MRA)

Vanuit de regio wordt omwille van de omgevingswet, die eisen stelt aan regionale afstemming, gebouwd aan samenwerking. In het voorliggende hotelbeleid heeft Haarlem rekening gehouden met de inhoud van het regionale beleid dat is ontwikkeld door de provincie en de MRA. In het MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties wordt ingezet op hotels die (1) bijdragen aan de spreidingsopgave (regio versterkend), (2) die onderscheidend zijn en een meerwaarde zijn in de markt, (3) die economisch haalbaar zijn, (4) die draagvlak hebben in de omgeving en (5) die inzetten op duurzaamheid en sociaal ondernemen. In de praktijk zal de regionale afstemming betrekking hebben op grotere initiatieven (50 en meer slaapplekken). Haarlem zal bij hotelontwikkelingen van een dergelijke omvang een beroep kunnen doen op een MRA-adviesteam verblijfsaccommodaties, een regionaal team van deskundigen dat al in een vroeg stadium meedenkt en adviseert op kwalitatieve aspecten (als functiemenging) en locatie. Het MRA-adviesteam is een team dat gemeenten in de MRA ondersteunt. Het team is vakkundig en kan gemeenten van een professioneel advies voorzien rondom een nieuw initiatief. Het heeft inzicht in de markt en in de overige ontwikkelingen in de MRA en beschikt over relevante en actuele data van de sector. Het team kan het bevoegd gezag kundig en tijdig voorzien van een advies over de aansluiting van een project aan het beleid. Het betreft een beoordeling van het project op een vast aantal onderdelen, maar ook een advies over hoe minder goed scorende punten verbeterd kunnen worden. Het helpt ondernemers om hun plan te verbeteren en gemeenten om een keuze te kunnen maken. Het is geen rapport met aan het eind een voldoende of onvoldoende, maar een advies en sturingsinstrument voor gemeenten.

2.3 Voorkomen van nadelige gevolgen

Haarlem stelt zich gastvrij op, maar een te groot aantal bezoekers (kijk naar Amsterdam) kan in de toekomst nadelige gevolgen hebben voor de leefbaarheid, veiligheid en de (woon)aantrekkelijkheid (drukke/overlast/ ontwrichting). Voor de directe omgeving is bij reguliere hotels in het algemeen nauwelijks of geen overlast. Dat geldt ook voor Bed & Breakfast, waar de huiseigenaar en tevens bewoner van een pand één of twee kamers verhuurt.

f. Spreiding over de stad

Nieuwe hotelontwikkelingen vinden bij voorkeur, plaats buiten het centrum. Buiten het centrum worden hotelinitiatieven opgevangen in de gemengde milieus en niet in de woonbuurten. Hotelontwikkelingen in ontwikkelzones worden kansrijk geacht. Denk daarbij aan een hotel bij Oostpoort, in de buurt van Station Spaarnwoude. Een hotel kan hier een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het gebied.

g. Tegengaan woningonttrekking centrum

Sinds enige tijd is er een toenemend aantal aanvragen voor het realiseren van één of enkele hotelkamers/-appartementen, niet alleen, maar vooral in het centrum (Oude Stad, Bakenes en Nieuwstad). Vaak biedt het bestemmingsplan ruimte voor een hotel(appartement)-ontwikkeling, namelijk op basis van een bestemming horeca-4. Losse hotelkamers/-appartementen gaan echter ook nogal eens ten koste van woningen en geven door de situering (losse hotelappartementen te midden van woonbebouwing) bovendien vaker aanleiding tot overlastsituaties. En tegelijkertijd worstelt Haarlem met een tekort aan woningen en een enorme woningopgave. We willen voorkomen dat nieuwe initiatieven ten koste gaan van woonruimte. In basis wordt niet ingestemd met omzetting van een woon- in een hotelbestemming als er op dit moment in het bestemmingsplan niet is voorzien in een hotelbestemming. Voor de genoemde centrumplannen zijn wij

bovendien voornemens om de nog onbenutte capaciteit aan kleinschalige hotels/-appartementen (horeca-4) en zo mogelijk ook short stay te schrappen.

h. Buurtbetrokkenheid

Bij de afweging voor een hotelvestiging op een bepaalde locatie worden het draagvlak en de meerwaarde in de buurt voor de hotelvestiging als aspecten meegenomen. Een hotelondernemer kan het draagvlak in de buurt versterken door met de buurtbewoners te bespreken hoe het hotel een meerwaarde kan vormen voor de buurt en hoe dit te realiseren. Een hotelondernemer moet in zijn aanvraag voor een hotelvestiging laten zien in hoeverre er draagvlak is voor een hotel en hoe hij de meerwaarde voor de buurt denkt te brengen. Indien de gemeente instemt met een hotelontwikkeling dient de hotelondernemer met de buurt een plan op te stellen om eventuele overlast te voorkomen en over hoe te handelen bij eventuele overlast. Wat een definitie van 'buurt' is, kan per geval anders zijn.

i. Grip op particuliere vakantieverhuur

Het aantal klachten over particuliere vakantieverhuur op jaarbasis bedraagt circa 30. De grootste overlast op dit moment wordt veroorzaakt als de regels (zie bijlage) niet worden nageleefd. De omvang van de particuliere vakantieverhuur groeit nog steeds. In augustus 2019 werden 1.001 woningen geheel of gedeeltelijk verhuurd via het platform Airbnb, een toename van 33% ten opzichte van augustus 2017 (752 advertenties). Een schatting op MRA-niveau is dat particulieren op dit moment circa 10% van het totaal aantal overnachtingen invullen⁴.

Door de omvang is de particuliere vakantieverhuur inmiddels een relevante speler op de Haarlemse verblijfsaccommodatiemarkt, die structureel een behoorlijk deel van de overnachtingen faciliteert. De doelstelling van de gemeente Haarlem is om bij particuliere vakantieverhuur een 'gelijk speelveld' (level playing field) te creëren, overlast en oneigenlijk gebruik van woonruimte tegen te gaan. Door de komst van digitale platforms (als Airbnb) is het voor huizenbezitters lucratiever geworden om aan particuliere vakantieverhuur te doen, dan aan reguliere verhuur voor bewoning.

Om grip te houden op de omvang van de particuliere vakantieverhuur wordt vooralsnog - via de Huisvestingsverordening - het aantal dagen dat een eigenaar mag verhuren beperkt tot maximaal 30 dagen. Ook is in de verordening de mogelijkheid tot het instellen van een zogenaamde Meldingsplicht opgenomen (zie hierna bij i).

Haarlem zet daarnaast in op regionale samenwerking in de MRA op het thema particuliere vakantieverhuur. Het Bestuurlijk Overleg van het platform Economie wil een MRA brede samenwerking op het dossier vakantieverhuur. Dit omdat er in veel gemeenten nog geen regels zijn. Daarnaast is het voor individuele gemeenten moeilijk om afspraken te maken met websites. De wens die de bestuurders hebben is om in ieder geval te gaan samenwerken op het gebied van het organiseren van de regelgeving, communicatie en in de overleggen met de websites. De regionale samenwerking op dit dossier moet het komende jaar concreet worden en zal rekening houden met de afspraken die het ministerie momenteel maakt met de grotere platforms.

j. Actieve handhaving

De gemeente heeft duidelijke regels opgesteld, heeft die gecommuniceerd en gaat die vanaf 2019 actiever handhaven. Tot op heden wordt gereageerd op klachten en meldingen. Er wordt sinds dit jaar de mogelijkheid geboden om anoniem melding te doen van klachten rond particuliere vakantieverhuur. Vanaf januari 2019 is binnen de afdeling Vergunningen, toezicht en Handhaving (VTH) extra capaciteit handhavingcapaciteit aanwezig.

Periodiek onderzoek naar particuliere vakantieverhuur

In de afgelopen periode is per kwartaal onderzoek verricht naar particuliere vakantieverhuur. Omwille van 'zicht houden op' en efficiënte handhaving wordt de komende jaren elk kwartaal een meting verricht naar de aard en omvang van de particuliere vakantieverhuur in Haarlem. De gegevens rond particuliere vakantieverhuur worden opgenomen in de Economische monitor, die jaarlijks wordt geactualiseerd en een plaats krijgt op de gemeentelijke website.

⁴ ZKA, 2018. *Onderzoek "Grip op groei: alleen groei met kwaliteit en toegevoegde waarde"*.

Meldingsplicht

Om handhavingsreden wordt in de Huisvestingsverordening de mogelijkheid tot het instellen van een zogenaamde Meldingsplicht opgenomen. Het wordt verplicht om eenmalig melding/registratie te doen van vakantieverhuur, door particuliere verhuurders/woningeigenaren (waartoe ook B&B). Er hoeft vooralsnog dus niet voor elke nacht afzonderlijk te worden geregistreerd, dit om de administratieve last voor de particuliere vakantieverhuurder/B&B's zo gering mogelijk te houden.

Digitaal nachtregister

Er zijn weinig actuele gegevens beschikbaar over de bezoekers die in Haarlem overnachten. CBS-gegevens dateren nogal eens van één of anderhalf jaar geleden en zijn niet actueel. Willen we grip op de groei hebben, dan zal de gemeente/regio over meer informatie moeten kunnen beschikken. Vanuit de MRA wordt in samenwerking met de hoteliers in de regio een digitaal nachtregister geïmplementeerd en uitgerold voor de héle MRA. De verzamelde data geven een actueel beeld van het aantal hotelovernachtingen in gemeente en regio en de daarbij behorende kenmerken van de bezoekers (als land van herkomst, groepsgrootte). Het Digitaal nachtregister gebruiken we voor de evaluatie van de 'hotelaanvraagpauze'. Tevens is het mogelijk om hiermee effecten te meten van beleid en evenementen. In Haarlem is gekozen voor een digitaal nachtregister van Visitordata. Op dit moment zijn acht (wat grotere) hotels aangesloten op dit systeem. Per 2020 moeten ook de overige hotels aangesloten zijn. Indien de hoteliers niet vrijwillig meedoen, dan wordt het nachtregister van Visitordata verplicht gesteld in de eerstvolgende update van de APV. In een later stadium kan het digitaal nachtregister desgewenst ook voor andere logiesvormen zoals B&B's en particuliere vakantieverhuur worden gebruikt.

De hierboven genoemde opgaven geven aanleiding tot een ontwikkelkader dat in het volgende hoofdstuk wordt uitgewerkt.

3. Ontwikkelkader

Een hotel maakt aanspraak op schaarse ruimte en moet bij nieuwvestiging en/of uitbreiding meerwaarde voor de stad, regio en de directe leefomgeving opleveren (kwaliteit boven kwantiteit) en is zo veel als mogelijk 'verbonden' met de stad (geen losse entiteit). Om dit te bereiken wordt graag samengewerkt met initiatiefnemer(s), het liefst in een zo vroeg mogelijk stadium. Om die reden gaat deze notitie vergezeld van een stappenplan (bijlage) voor initiatiefnemers.

De gemeente Haarlem staat open voor nieuwe hotels, maar wil tegelijkertijd grip houden op de groei van de omvang, kwaliteit en spreiding van de hotelaccommodaties (zowel nieuw als uitbreiding). De gemeente presenteert in dit hoofdstuk een ontwikkelkader, dat aan de hand van 11 criteria de mogelijkheid biedt om nieuwe en bestaande accommodaties (uitbreiding) te beoordelen en toetsen. Het ontwikkelkader biedt initiatiefnemers voldoende richting om hun initiatief op Haarlem toe te spitsen.

A. Kwantiteit | marktruimte

Op MRA-niveau is bepaald dat er in de regio marktruimte is voor 9.000 hotelkamers tot 2025. De vraag is echter in welke mate Haarlem daar invulling aan moet en wil geven. Het aantal hotelkamers in Haarlem is de laatste jaren behoorlijk gegroeid terwijl er ook andere functies grote ruimtebehoefte hebben in Haarlem (denk aan wonen). Daarom wordt een 'hotelaanvraagpauze' ingevoerd. Hiermee zetten we een pas op de plaats en gaat de gemeente in ieder geval tot 1 januari 2022 geen nieuwe hotelinitiatieven stimuleren en faciliteren. Zo creëren we geen overcapaciteit en kunnen we de schaarse ruimte beter benutten naar de beleidsvisie van Haarlem. (Uitbreidings)aanvragen van voor 10 december 2019 en lopende hotelontwikkelingen zoals gedefinieerd in paragraaf 2.1 worden getoetst aan de overige criteria van dit ontwikkelkader. Voor nieuwe aanvragen geldt dat we niet meewerken aan een functiewijziging van de bestemming naar hotel.

Na twee jaar evalueren we de 'hotelaanvraagpauze'. Deze evaluatie wordt o.a. gedaan op basis van cijfers uit het digitale nachtregister van Visitordata, overlastmeldingen m.b.t. hotels, de keuzes die zijn gemaakt in de nog op te stellen Toeristische Koers, de ontwikkeling van de hotelcapaciteit na vaststelling van dit beleid, het aantal actieve advertenties op Airbnb en de ruimtebehoefte vanuit andere beleidsvelden. Op basis hiervan wordt bepaald of de 'hotelaanvraagpauze' wordt gecontinueerd of beëindigd. Indien nieuwe hotelinitiatieven weer passen binnen de beleidsvisie, dan worden deze beoordeeld aan de hand van de overige criteria in dit ontwikkelkader.

B. Spreiding over de stad

Er is in de afgelopen jaren relatief veel hotelcapaciteit toegevoegd aan het centrum/de binnenstad van Haarlem. Voor een niet onbelangrijk deel betreft het kleine hotelaccommodaties (minder dan 10 hotelkamers) in het centrum van Haarlem. Dit is onder meer het resultaat van het (faciliterende/ stimulerende) beleid van de gemeente waarin werd meegewerkt aan omzetting van woon- in hotelbestemming.

Nog steeds is er in het centrum van Haarlem op basis van het bestemmingsplan Oude Stad, flinke plancapaciteit voor het realiseren van hotelaccommodaties. Buiten dit bestemmingsplan (Burgwal, Vijfhoek, Heiliglanden etc.) is die capaciteit veel beperkter.

De gemeente zet in op spreiding over de stad. Nieuwe hotelontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats buiten het centrum. Buiten het centrum horen hotelinitiatieven thuis in de gemengde milieus en niet in de woonbuurten. Daarbij wordt rekening gehouden met toepassing van overige kwalitatieve criteria (zie hierna).

Mocht de 'hotelaanvraagpauze' worden beëindigd, dan werkt de gemeente alsnog slechts in uitzonderingssituaties mee aan omzetting van de woon- in een horecabestemming. Namelijk als het om een innovatief en onderscheidend concept gaat dat de gemeente bovendien graag wil accommoderen. Voor de binnenstad geldt het uitgangspunt dat niet wordt meegewerkt aan de omzetting van de woon- naar de horecafunctie. Daarmee is het nieuwe hotelbeleid voor het centrum strikter dan voor de gebieden buiten het centrum.

C. Buurtbetrokkenheid

Voor al grote(re) initiatieven hebben soms forse invloed op de buurt. Initiatiefnemers moeten hun plannen in een zo vroeg mogelijk stadium delen met de buurt en met de buurtbewoners onderzoeken hoe draagvlak in de buurt kan worden verkregen of hoe het draagvlak kan worden versterkt. Dit kan door met het initiatief waarde toe te voegen aan de buurt.

Een initiatiefnemer moet de gemeente laten zien:

1. Hoeveel draagvlak er is voor vestiging van het initiatief in de buurt. Dit dient te geschieden door middel van verslagen/rapportages/handtekeningenlijsten waarin wordt aangegeven:
 - a. Hoe de initiatiefnemer zich ingespannen heeft om in contact te komen met de buurt;
 - b. Hoe het gesprek cq. de interactie met de buurt is verlopen;
 - c. Op welke wijze kritiek, suggesties en/of opmerkingen zijn overgenomen in het initiatief;
2. Aangeven hoe het hotel waarde toevoegt aan de buurt;
3. Aangeven hoe de buurt betrokken wordt gehouden, als het initiatief/hotel eenmaal is gerealiseerd;
4. Hoe overlast wordt voorkomen en hoe in de toekomst wordt omgegaan met overlastsituaties. Hoe is het hotel bereikbaar voor de buurt in geval van acute overlast? Is het hotel bijvoorbeeld permanent telefonisch bereikbaar of is er een nachtreceptie?

D. Duurzaamheid

Het gemeentebestuur van Haarlem streeft naar een gezonde, schone(re) en duurzame stad. Haarlem mikt op hotels die duurzaamheid daadwerkelijk uitdragen. De initiatiefnemer dient inzicht te geven in de omgang met duurzaamheidsthema's.

Uitgangspunt is dat de gemeente ondernemers aanspoort om meer duurzaamheidsmaatregelen te nemen, bij voorkeur meer dan de minimale wettelijk eisen. Dit draagt bij aan een beter milieu, bespaart in de exploitatiekosten en voorziet in de vraag van bewoners, consumenten en gasten. Dit zorgt voor het kwalitatief meest hoogwaardige aanbod. Duurzaamheidsinvesteringen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, moeten worden uitgevoerd.

De ambitie ligt echter hoger. Een duurzaam hotel dat inspringt op de nieuwste innovaties zal ook het beste klanten trekken binnen het toeristische segment waar de gemeente Haarlem op mikt. Bij een dergelijk initiatief is de gemeente Haarlem bereid ondersteuning te verlenen. De initiatiefnemer dient te zorgen voor een keurmerk. Dit kan bijvoorbeeld één van de keurmerken BREEAM-NL, LEED of GPR zijn. Daarnaast stimuleren we hotels om met een duurzaamheidskeurmerk als Green Key te werken voor hun eigen bedrijfsvoering.

E. Sociaal | Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Uitgangspunt is dat ondernemers in Haarlem duurzaam en inclusief ondernemen. De mate waarin een ondernemer zich houdt aan de richtlijnen voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is niet in beton gegoten. De ondernemer wordt gevraagd een uitgewerkt plan in te dienen dat betrekking heeft op de toekomstige exploitatie en in gaat op de mate waarin gewerkt wordt met mensen met afstand tot

de arbeidsmarkt (relatie met lokale WSP) en welke relatie wordt aangegaan met het lokale onderwijs/opleidingen.

F. Kwaliteitsimpuls bestaande hotelaanbod

Het hotelinitiatief dient een aantoonbare kwaliteitsimpuls te leveren aan een gevarieerd hotelaanbod in Haarlem. In plaats van toevoeging van een grote kwantiteit aan kamers, zet Haarlem in op een kwalitatief hoogwaardig aanbod. Innovatieve hotelconcepten brengen variatie in het aanbod. Een hotel dient te passen binnen het Haarlemse profiel. Hierbij wordt gelet op:

- Bij de toets aan dit criterium wordt in ieder geval gekeken naar de gekozen doelgroep en de beoogde verblijfsduur van de gasten.
- Omdat persoonlijke aandacht voor gasten bijdraagt aan de kwaliteit van een logiesaccommodatie, heeft een hotel bij voorkeur een receptie.
- Het hotel dient bovendien, naast het bieden van overnachtingen, in te springen op een andere behoefte, probleem of kans voor de omgeving, zodat het onderdeel wordt van een samenhangend netwerk dat de omgeving verbetert en verrijkt.
- Een hotelinitiatief met een vergelijkbaar concept als het bestaande aanbod wordt kritisch aanschouwd met betrekking tot de beoogde locatie.

G. Kwaliteitsimpuls voor de omgeving

Het hotelinitiatief dient een aantoonbare kwaliteitsimpuls te leveren aan de omgeving. Dit betekent dat met het hotelinitiatief wordt bijgedragen aan een gevarieerd aanbod van functies in de omgeving. Een goede mix tussen functies maakt buurten aantrekkelijk, leefbaar, sociaal veilig en economisch krachtig. Wat een goede balans is, is sterk locatie gebonden. De mix is niet in concrete aantallen te benoemen en is niet voor elke straat gelijk. Deze is afhankelijk van het karakter van de straat en het bouwblok: in straten met doorgaand verkeer is een groter aandeel werken en recreëren mogelijk en wenselijk dan in rustige en smalle woonstraten. Juist de afwisseling tussen drukke straten en rustige zijstraten maakt buurten aantrekkelijk. Tevens mag een initiatief niet ten koste gaan van bestaande woningen. Het hotelinitiatief dient bij te dragen aan een gevarieerd aanbod van functies in de betreffende buurt. Wat een goede mix is, is afhankelijk van de locatie. Voor hotels gelden daarom de volgende voorwaarden:

- Het hotel biedt een toevoeging van overige al aanwezige functies wonen, werken, recreëren
- Het hotel is locatieversterkend. Het initiatief biedt een meerwaarde voor de betreffende locatie en is qua schaal en functies passend voor de omgeving.
- Het initiatief gaat niet ten koste van reeds aanwezige woningen

Bij de toets aan dit criterium wordt verder gekeken naar zowel de externe functiemenging als de interne functiemenging.

- Externe functiemenging ziet toe op de vraag hoe de verhouding tussen verschillende functies in een gebied is. Wat is het effect van de toevoeging van de hotelfunctie aan de overige al aanwezige functies in de directe omgeving, dat wil zeggen binnen een straal van ongeveer 250 meter rond de beoogde locatie. Met andere woorden, welke invloed heeft de toevoeging van een hotel op de balans tussen wonen, werken (o.a. kantoren, detailhandel, consument-verzorgende dienstverlening) en recreëren (cafés, restaurants, hotels, musea, culturele instellingen).
- Interne functiemenging duidt op verschillende functies binnen een pand zelf. Bij grote hotelinitiatieven (waarbij 100 kamers of meer worden gerealiseerd), is functiemenging binnen het pand een voorwaarde. Meerdere, bij voorkeur publiekstoegankelijke functies bevorderen de interactie tussen de directe omgeving en hotel. Gedacht kan worden aan een winkel, galerie, sportfaciliteit, culturele voorziening, kleine & flexibele kantoorunits of onder voorwaarden een zelfstandige horeca.

H. Kwaliteitsimpuls bestaand pand

In geval van transformatie van een bestaand pand dient het hotelinitiatief een kwaliteitsimpuls te leveren aan de bouwkundige staat van het pand. In ieder geval dient de bestaande bouwkundige en eventueel monumentale staat van het pand te worden verbeterd. Technische installaties dienen inpandig te worden ingepast. Behoud van gebouwdelen kan ook inspelen op duurzaamheid. Bij een monument kan in het kader van deze kwaliteitsimpuls herstel worden geëist van oorspronkelijke (monumentale) elementen en bouwkundige structuur.

Kwalitatief hoogwaardige gebouwen geven ruimte voor kwalitatief hoogwaardige hotels. Behoud van een gebouw(delen) kan ook inspelen op duurzaamheid. De bouwkundige en eventueel monumentale staat van het pand dient te worden verbeterd.

I. Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Het volume van het hotel dient te passen binnen de stedenbouwkundige opbouw van de omgeving. Hierbij wordt gekeken naar de samenhang met de omgeving, aansluiting op het openbaar gebied en bereikbaarheid. In een compacte en kwalitatief rijke omgeving als Haarlem wordt ook de mate van respect voor bestaande karakteristieken van de omgeving meegewogen.

Het hotelinitiatief sluit aan bij de bestaande stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving. De bestaande stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van een buurt of locatie zijn hiervoor uitgangspunt. Bij de beoordeling aan dit criterium wordt onder andere gekeken naar het volgende.

- Het stratenpatroon, de aansluiting op de openbare ruimte, de overgang openbaar-privé
- De opbouw van de bebouwing (gesloten bouwblok of losse volumes), bouwhoogte, breedte van het gebouw/kavel, bouwdiepte en geleding, overgang naar aanliggende bebouwing. Vaak zijn deze uitgangspunten vastgelegd in een bestemmingsplan of een ander document waarover een bestuurlijk besluit is genomen.
- Uit een ruimtelijke analyse moet in woord en beeld blijken wat de bestaande karakteristieken zijn van gebouw en omgeving en hoe het initiatief deze respecteert en zo veel mogelijk versterkt.

Wanneer het een initiatief betreft in een beschermd stads- of dorpsgezicht mag de karakteristiek hiervan niet worden aangetast.

J. Bereikbaarheid

De hotellocatie dient goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer. Het wegennetwerk heeft voldoende capaciteit om de verkeer aantrekkende werking van het initiatief op een verantwoorde wijze te verwerken. In een door de initiatiefnemer uit te voeren onafhankelijk verkeersonderzoek, bij grotere initiatieven, moet aangetoond worden dat er voldoende capaciteit is op het bestaande wegennetwerk. Hierbij horen maatregelen die het autoverkeer beperken. De ambitie van de "Structuurvisie Openbare Ruimte" om 15% minder autoverkeer te realiseren is daarbij leidend. De huidige beleidsregels parkeernormen laten het de gemeente ten tijde van het schrijven niet of nauwelijks toe om andere parkeernormen te hanteren. Een hotelinitiatief dient zo veel als mogelijk in de nabijheid van een openbaar vervoerhalte te worden gerealiseerd, zodat gasten en bezoekers van het hotel zoveel mogelijk worden gestimuleerd om van deze OV-voorzieningen gebruik te maken voor het vervoer binnen de stad.

Bij de beoordeling aan dit criterium worden in elk geval de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het hotelinitiatief is goed bereikbaar als het zich bevindt in de buurt van een ov-halte.
- Het moet inzichtelijk zijn welke verkeer aantrekkende werking het initiatief genereert, zoals het vervoer van hotelgasten (per taxi, auto, touringcar, boot of juist per openbaar vervoer) en bevoorrading. De capaciteit van de omliggende wegen moet voldoende zijn om het te verwachten aantal verkeersbewegingen behorend bij het hotel te verwerken.
- Beoordeeld wordt of dit verkeer op een veilige wijze wordt afgewikkeld in relatie tot het overige verkeer en het overig gebruik van de openbare ruimte.
- Het initiatief dient ook te passen binnen het vigerend beleid ten aanzien van auto- en fiets parkeren (op eigen terrein oplossen). Indien het initiatief hieraan niet kan voldoen, dienen andere oplossingen aangedragen te worden.
- Aangegeven moet worden welke invloed het initiatief heeft op de verkeersveiligheid van de beoogde locatie en op het gebruik van de openbare ruimte.

K. Borging concept

De ondernemer dient vooraf een gedegen ondernemersplan en business case inclusief exploitatiebegroting voor te leggen. Een marktonderzoek inclusief haalbaarheidsonderzoek is wenselijk. Bij grotere initiatieven dient vooraf een exploitant bekend te zijn, dat wil zeggen: contractueel verplicht.

Dit element wordt ingebracht om te voorkomen dat op het laatste moment het te realiseren concept substantieel gaat afwijken van het concept waarop de vergunning is gebaseerd. Tegelijkertijd staat het de ondernemer natuurlijk vrij om een concept door te ontwikkelen.

Bijlage 1. Beleidskaders

Het nieuwe Hotelbeleid sluit aan op aanwezige beleidskaders en vervangt deze niet. Deze kaders zijn hieronder getrapd weergegeven.

Nationale Beleidskaders

Toerisme

De Rijksoverheid zet in op een grotere toename van toeristen naar Nederland. Via marketingpartij NBTC wordt actief aan promotie van Nederland gedaan. Om bezoekers te verleiden ook minder bekende plekken in Nederland aan te doen, probeert men onder andere via de projecten "De Nederlandse Kust is een Merk" en "Nationale Parken Nieuwe Stijl", aan promotie gedaan.

Door de aantrekkende economie en een wereldwijde groei van de middenklasse, is het mondiale toerisme afgelopen jaren zeer sterk gegroeid. Nederland had in 2015 een nieuw record buitenlandse bezoekers: er kwamen 15 miljoen toeristen en zakenmensen. Zij gaven in totaal zo'n € 10,9 miljard uit. De meeste buitenlandse toeristen kwamen uit Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, België, de Verenigde Staten en Frankrijk. Daarnaast trok Nederland meer toeristen uit China en Rusland. Hiermee is de groei in Nederland groter dan in de rest van Europa.

De Rijksoverheid zet in op een nog grotere toename van toeristen naar Nederland. De partij NBTC Holland Marketing is daarbij verantwoordelijk voor de marketing van Nederland als toeristische bestemming. De organisatie zet Nederland op de kaart als aantrekkelijke bestemming voor zowel vakanties als zakelijke bijeenkomsten en congressen. Voor 2020 is de verwachting dat het aantal internationale bezoekers in Nederland groeit naar 16 miljoen. Inzet van het NBTC daarbij is om ruimte en richting te geven aan de groei.

Ladder duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies bij nieuwe initiatieven in hun grondgebied. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op grond van de ladder moet nieuwe stedelijke ontwikkeling worden gemotiveerd met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De drie stappen zijn:

Trede 1: vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Er moet worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Trede 2: motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3: gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. In het geval de ruimtevraag geheel betrekking heeft op stedelijk gebied is het doorlopen van trede 3 niet aan de orde.

De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Regionale Beleidskaders

Strategische agenda toerisme in de MRA

Binnen de "Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025" is vastgelegd welke gezamenlijke doelstellingen gemeenten en provincies voor dit gebied hebben. Een belangrijke doelstelling is het faciliteren van de steeds verder groeiende bezoekers en spreiding van deze bezoekers over de regio.

De vier hoofddoelstellingen zijn:

1. De groei van het aantal bezoekers aan de metropool Amsterdam faciliteren we op een dusdanige wijze dat er balans bestaat tussen bewoners, bedrijven en bezoekers. Drukke plaatsen worden zoveel mogelijk ontzien, bezoekers worden gespreid over de regio in tijd en ruimte, zowel voor dag bezoek als meerdaags bezoek;
2. In 2025 is het aantal internationale bezoekers dat naast Amsterdam ook een bezoek brengt aan een locatie elders in de MRA gestegen met 67% ten opzichte van het BOMA uit 2015. Als in 2015 dus 3 van de 10 bezoekers een bezoek brengt aan de regio, moet dit in 2025 zijn toegenomen tot 5 van de 10;
3. In 2025 is het aantal recreatieve/toeristische activiteiten die inwoners van de MRA binnen de MRA ondernemen met 25% gegroeid ten opzichte van 2017;
4. In 2025 is het totaal aantal zakelijke bezoekers van beurzen en congressen in de MRA gegroeid met 30% (gemeten in de som van alle congres x aantal dagen x aantal bezoekers) ten opzichte van 2017.

Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties MRA

Vanuit de metropoolregio Amsterdam bestaat de wens hotelaanvragen voor Amsterdam te spreiden over de regio. Het idee daarbij is dat een hotelaanvraag die in de ene gemeente niet toepasbaar wordt geacht, door een andere gemeente wel positief kan worden ontvangen. Op die manier kan voldaan worden aan de toevoeging van 9.000 hotelkamers binnen de gehele metropoolregio tot 2025. De Gemeente Haarlem sluit aan op ontwikkelkader van de MRA. Indien gewenst, kunnen geïnteresseerden het volledige document opvragen bij het Bureau Metropoolregio Amsterdam.

Lokale Beleidskaders

Economische Agenda Haarlem

De "Economische Agenda Samen Doen Haarlem" streeft naar het optimaliseren van het ondernemersklimaat in de stad. Daarbinnen is toerisme een belangrijke schakel. De hoofddoelstelling van de Economische Agenda is de economie van Haarlem te versterken met ruimte voor economische vernieuwing, nieuwe banen, bedrijven en bezoekers met hogere bestedingen. In samenwerking met ondernemers, consumenten, werkgevers, opleidingsinstituten en talloze andere partijen in de stad en de regio wil Haarlem:

- Het ondernemingsklimaat in Haarlem optimaliseren.
- Sectoren versterken die Haarlem aantrekkelijk maken.
- Kansen van de nieuwe economie benutten.

Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR 2040)

De "Structuurvisie Openbare Ruimte" is opgesteld om de openbare ruimte van Haarlem toekomstbestendig te maken. Hoofdoelen voor Haarlem zijn 'Vitale stad', 'Metropolitane economie' en 'Duurzame mobiliteit'. Op basis van de Structuurvisie Openbare Ruimte is de stad gezoneerd en een duurzaam mobiliteitsmodel opgesteld. De nieuwe structuur voor de openbare ruimte en ambitie ten aanzien van bereikbaarheid zorgt ervoor dat Haarlem ook in de toekomst groen en bereikbaar blijft en plek biedt aan de uitdagende verstedelijkingsopgave.

In de SOR 2040 is het regionale schaalniveau leidend. De recente bevolkingsprognoses van de provincie Noord-Holland (zie de Haarlemse woonvisie en het Regionaal Actieprogramma Wonen) laten zien dat de verstedelijkingsopgave in de MRA en vooral ook voor de aantrekkelijke regio Haarlem – Amsterdam uitdagend is. Voor de aanpak van deze complexe opgave is een goede samenwerking met MRA-partners als Amsterdam, Almere, Zaanstad en Noord-Holland. Haarlem wil samen met Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer goede afspraken maken binnen de MRA over de versterking van het

hoogwaardige woon-werkmilieu, recreatief gebruik van het groene buitengebied en betere infrastructurele verbindingen met Amsterdam en Schiphol.

Toekomstvisie Haarlem 2040

De "Toekomstvisie 2040" uit de wens bezoekers van Haarlem over de stad te verspreiden. Hotels en horeca vestigen op andere locaties dan de binnenstad spelen hierbij een belangrijke rol. Hiervoor dient te worden gezocht naar alternatieve toeristische doelen.

Haarlem is economisch sterk. Cultuur, winkels en horeca zijn belangrijk voor de sfeer van de stad en voor de werkgelegenheid. Hoogwaardige infrastructuur en efficiënt openbaar vervoer maken de stad goed bereikbaar. Toeristen brengen kleur in de stad en zijn goed voor de economie en de werkgelegenheid. Nieuwe hotels en attracties zijn over de stad verspreid zodat het centrum niet overbelast raakt. Bezoekers weten Haarlem goed te vinden en genieten ook van de natuur daarbuiten. Festivals en andere evenementen, ook buiten het centrum, verlevendigen de stad.

Toerisme is heel belangrijk voor de economie van de Metropoolregio Amsterdam én van Haarlem. Daarnaast behoren toerisme en de vrijetijdseconomie tot de economische sectoren waar de komende jaren een flinke groei wordt verwacht en het drukker wordt. Consequentie is dat de aantrekkelijkheid van Haarlem hierdoor mogelijk wordt aangetast. Met de drukte van bezoekers en toeristen in Amsterdam komt de leefkwaliteit daar in het geding. In Haarlem is dat nog beheersbaar, maar de kans bestaat dat vooral de binnenstad te lijden krijgt als het aantal bezoekers toeneemt.

Vanuit de toekomstvisie bestaat de wens om bezoekers over de stad te verspreiden. Hotels en horeca op andere locaties dan de binnenstad kunnen hier een bijdrage aan leveren.

Haarlem wil zich daarbij nog meer profileren als bezoekstad om zo werkgelegenheid te creëren en het culturele voorzieningenniveau in stand te kunnen houden. Tegelijkertijd is het van belang de drukte goed over de gehele stad te verspreiden. Naast de historische binnenstad met winkels en horeca kunnen de Binnenduinrand (met buitenplaatsen, bossen, duinen en villawijken), het strand of het oude vissersdorp Spaarndam alternatieve toeristische doelen worden.

Kadernota Haarlem Duurzaam 2011 en Duurzaamheidsprogramma Haarlem 2015-2019

Vanuit de "Kadernota Haarlem Duurzaam 2011" heeft Haarlem zich tot doel gesteld in 2030 klimaatneutraal te zijn. Op twee punten heeft dit gevolgen voor het Haarlemse Hotelbeleid. Dit zijn de doelstellingen Ruimtelijke kwaliteit en Leefbaarheid en Verduurzaming Lokale Economie. Vanuit het thema ruimtelijke kwaliteit wordt gevraagd om clustering van functies rond verkeers- en vervoersknooppunten en creatieve oplossingen voor de openbare ruimte en vormen van bebouwing. Vanuit het thema verduurzaming van de lokale economie wil Haarlem inzetten op het stimuleren van vergroening bij bedrijven. Initiatieven toetsen op duurzaamheidseffecten speelt daarbij een belangrijke rol. Binnen het "Duurzaamheidsprogramma Haarlem 2015-2019" worden deze kaders opnieuw onderschreven en verder uitgewerkt.

Woonvisie

Vanuit de woonvisie wordt sterk ingezet op een (forse) vermeerdering van het aantal woningen. De ambitie is om meer sociale huurwoningen te realiseren, vooral in West Haarlem. Daar zijn nu relatief weinig sociale huurwoningen. Tegelijkertijd ligt hier ook veel toeristische potentie. Aan de oostkant van de stad is veel ruimte voor toevoeging van woningen. De opgave is om met de toevoeging van woningen tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van buurten en wijken te verbeteren. Duidelijk is dat die verbetering niet alleen in de fysieke omgeving en alleen via het aanbod van woningen kan plaatsvinden, aandacht voor sociale infrastructuur is daarbij noodzakelijk. Denken over samenhang tussen verschillende functies en vervlechting van functies op drukke locaties is daarbij van belang.

Meerjarenafspraken met Haarlem Marketing 2017-2020

Voor de periode 2017-2020 maakt de gemeente Haarlem meerjarenafspraken met de gesubsidieerde organisaties in de culturele basisinfrastructuur van Haarlem. Het gaat om budgetafspraken in relatie tot de beleidsdoelstellingen van de gemeente, die in dit geval onder andere voorzien in een stijging van toeristische bezoekers. Het gaat hierbij wel om 'hoogwaardig' toerisme en het behoud van de Haarlemse maat. Bij hoogwaardig toerisme past de inzet van het Conventionbureau, dat onderdeel is van Haarlem Marketing. Die zich inzet op het aantrekken en gastvrij ontvangen van (inter)nationale zakelijke en toeristische bezoekers.

Bijlage 2. Vormen van logies

Het hotelbeleid heeft slechts betrekking op één vorm van logies, namelijk de hotels. Andere vormen van logies zijn die op campings, in jachthavens, op recreatieparken en in de vorm van Bed & Breakfast en particuliere vakantieverblijf (ook wel aangeduid met Airbnb, naar een van de eerste platforms). In de laatste twee gevallen (B&B en particuliere vakantieverblijf) is sprake van een woonfunctie. Daar gaat het hotelbeleid niet op in.

Hieronder wordt uitgebreid ingegaan op de definities. In de gehanteerde definitie zijn heldere verschillen tussen particuliere vakantieverblijf (verhuur hele huis voor maximaal 30 dagen) en B&B (verhuur gedeelte van een huis, geen beperking aantal dagen).

Bed & Breakfast

Een B&B moet in het bestemmingsplan zijn toegestaan. Het gaat om het tegen betaling verstrekken van logies al dan niet met ontbijt binnen de woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplekken en/of niet meer mag bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m². Onderstaande randvoorwaarden zijn hiervoor meegewogen:

Ondergeschiktheid

Hieruit blijkt dat het bij een Bed & Breakfast voorziening gaat om een kleinschalige overnachtingsaccommodatie die deel uitmaakt van een woning. De Logies en ontbijtvoorziening is een nevenfunctie. De hoofdbewoner is in het pand woonachtig. Het idee van een Bed & Breakfast is immers, dat gasten slapen bij de bewoners thuis. Vanuit de ondergeschikte functie heeft een Bed & Breakfast een proportioneel formaat.

Verbondenheid

Daarnaast gaat het Bed & Breakfast principe uit van verbondenheid van de Bed & Breakfastkamers met de hoofdfunctie van een pand. Dit betekent dat appartementen met een zelfstandige toegang vanaf naastgelegen percelen niet als onderdeel van een Bed & Breakfast kunnen worden gezien. De bouwkundige indeling is niet zodanig, dat zelfstandige recreatieverblijven of woonverblijven ontstaan.

Inpassing in omgeving

Het ondergeschikte karakter is van belang met betrekking tot de omgeving. De ruimtelijke impact van een nevenactiviteit (die naar aard en omvang is gelimiteerd) is beperkt, omdat deze hiermee voldoende inpasbaar is in de omgeving en niet hinderlijk of beperkend werkt voor die omgeving. Een zekere mate van buurtbetrokkenheid is hierbij vanuit de initiatiefnemer wel altijd noodzakelijk.

Geen verruiming van de bouw mogelijkheden

Het toestaan van een Bed & Breakfast voorziening is een verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming waarin de woonfunctie is toegestaan en leidt niet tot meer bebouwingsmogelijkheden. De bouw mogelijkheden voor gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan of voor zover deze vergunningsvrij zijn toegestaan zijn maatgevend. Het in gebruik nemen van bestaande (legale) bebouwing voor de Bed & Breakfastvoorziening is mogelijk. Nieuwbouw is toegestaan voor zover het bestemmingsplan dit (nog) toestaat of vergunningsvrij daarvoor nog mogelijkheden bestaan.

Minimale druk op de buitenruimte

De Bed & Breakfast mag niet te veel druk leggen op de buitenruimte. Met het beperkte gebruik als onderdeel van de woonfunctie, zoals boven omschreven, wordt de buitenruimte zo minimaal mogelijk extra belast.

Short stay

In Haarlem bieden enkel de bestemmingsplannen 'Oude Stad' en 'Bakenes' de mogelijkheid voor short stay. Short stay is daarin gedefinieerd als het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal zes maanden).

Positief bestemde short stay-mogelijkheden

Om onder andere wonen boven winkels te bevorderen is de functie short stay toegestaan op verdiepingen van specifieke centrumlocaties. De functie short stay is in de bestemmingsplannen "Oude Stad" en "Bakenes" enkel toegestaan op de centrumbestemmingen. In het centrum vinden geen uitbreidingen plaats ten behoeve van short stay.

Overige mogelijkheden tijdelijke verblijfsfunctie: (tijdelijke) woonruimte of logies

In andere delen van Haarlem wordt de bestemming short stay niet uitgebreid. Uitzondering hierop vormen reeds gemaakte privaatrechtelijke afspraken. Short stay is bedoeld als (tijdelijke) woonfunctie, maar deze bestemming wordt in de praktijk - door de ondergrens van één week - nogal eens gebruikt om een hotelfunctie te accommoderen, en juist niet de tijdelijke woonfunctie. De bestemming short stay kent geen duidelijke beleidskaders en levert daardoor situaties op waarin het niet mogelijk is om adequaat te handhaven. Bovendien is er geen beleidsmatige noodzaak om short stay in meer bestemmingsplannen mogelijk te maken, omdat er mogelijkheden zijn met tijdelijke huurcontracten. Voor doelgroepen die een kort verblijf nodig hebben zijn daarnaast voldoende mogelijkheden om een vorm van logies aan te bieden. Dit kan binnen een horeca bestemming worden gerealiseerd. Door vooraf een keuze te maken tussen logies of wonen wordt duidelijk binnen welke kaders er gehandeld kan worden.

Er is in Haarlem vraag naar tijdelijke verblijfsruimte om verschillende doelgroepen een (overbruggings)plek te kunnen bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om (her)starters, jongeren, (internationale) studenten, buitenlandse werknemers, statushouders en mensen in scheiding. Haarlem is op zoek naar nieuwe concepten die de tijdelijke verblijfsfunctie faciliteren. Haarlem is bereid nieuwe concepten met een tijdelijke verblijfsfunctie, die niet volledig in geldende kaders passen, te onderzoeken en faciliteren. Afhankelijk van onder andere de doelgroep, bedrijfsvoering, locatie en overige aanwezige voorzieningen die het initiatief beoogt, zal moeten worden bepaald of sprake is van wonen, logies of beiden en of hiervoor een uitzondering kan worden gemaakt op basis van vigerend beleid.

Particuliere vakantieverhuur

Met particuliere vakantieverhuur wordt af en toe voor korte periodes een gehele woning verhuurd aan toeristen, bijvoorbeeld als de bewoner zelf op vakantie gaat. Voor dergelijke verhuur zijn regels opgesteld, hieronder worden ze benoemd:

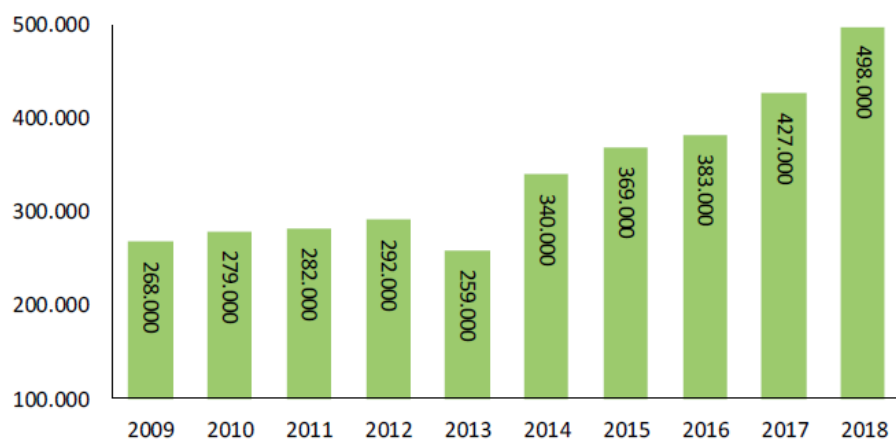
- De verhuurder staat op het adres van de woning ingeschreven en woont er zelf.
- De verhuurder mag de woning niet meer dan 30 dagen per kalenderjaar verhuren. Dit kan een aaneengesloten periode zijn. Of meerdere korte periodes van in totaal 30 dagen.
- De verhuurder verhuurt aan maximaal 6 personen per nacht, waarvan niet meer dan 4 volwassenen en 2 kinderen jonger dan 16 jaar.
- Als de verhuurder na 1 mei 2019 de woning verhuurt, moet dit voordat hij/zij gaat verhuren éénmalig bij de gemeente worden gemeld.
- De verhuurder moet via Cocensus toeristenbelasting betalen voor elke overnachting.
- Als iemand niet de eigenaar van de woning is, dan heeft hij/zij voor de verhuur toestemming van de eigenaar nodig. Deze toestemming is ook nodig als iemand in een Vereniging van Eigenaren zit.
- Woningbouwverenigingen staan vakantieverhuur niet toe.
- De verhuurder is verantwoordelijk voor het gedrag van de gasten en het voorkomen van overlast.

Bijlage 3: Relevante marktontwikkelingen

Groei vraag structureel en overtreft groei aanbod

- De vraag naar hotelkamers is de afgelopen jaren sterk gestegen door een structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. De vraag groeit nog steeds harder dan het aanbod. Achterliggend zijn de aantrekkende economie en de structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen;
- Haarlem maakt deel uit van de MRA, die de grootste verblijf toeristische regio van Nederland is. Een sterk 'merk' met veel kracht en een regio die sneller dan elders groeit. De groei van de vraag is de afgelopen jaren bijna 5% geweest in de MRA. De gemiddelde groei van de vraag in Nederland bedroeg ongeveer 2.5%;
- Het aantal overnachtingen in de MRA is in de periode 2012-2015 gegroeid met 22%: 3 miljoen overnachtingen meer in 2015 ten opzichte van 2012. De absolute groei is in Amsterdam verreweg het grootst. Het aandeel van Amsterdam is echter gelijk gebleven wat inhoudt dat de andere regio's (waaronder Haarlem) gelijke tred hebben gehouden met Amsterdam.
- Haarlem is een kleine speler in de regio, maar met potentie. Het overgrote deel van de hotelmarkt, met circa 90% van het kameraanbod, wordt gedomineerd door Amsterdam en Haarlemmermeer;
- De MRA zet in op het behouden en versterken van het toeristisch aanbod. Vanuit Amsterdam komt steeds meer nadruk te liggen op het remmen van de groei van het aanbod en spreiding, binnen de gemeente maar ook binnen de regio;
- Zelfs in het lage groeiscenario komt het er dus op neer dat in de komende jaren er meer dan het dubbele aantal kamers moet worden gerealiseerd binnen de MRA.

Overnachtingen in Haarlem, 2009-2018



Bron: Gemeente Haarlem, vanaf 2012: Cocensus
2018 voorlopige cijfers

Onderscheidend vermogen

- Hotels hebben steeds meer concurrentie van aanbieders als vakantieparken (met steeds vaker unieke accommodaties) of de vele Bed- en Breakfast concepten;
- De particuliere verhuurder is inmiddels een serieuze concurrent, met naar schatting circa 10% van het totaal aantal overnachtingen in de regio (ZKA, 2018);
- Er is voor de lange termijn sprake van een gematigd positief sentiment in de markt als gevolg van een stijgende vraag met toenemende concurrentie (ABN AMRO, 2017).
- In de hotelmarkt wordt een opkomst gesignaleerd van enerzijds de low budget hotels (zonder horeca of voorzieningen) en een scherpe prijs en anderzijds de hotels met meer beleving, thematisering en luxe, waarvoor de consument bereid is een meerprijs te leveren;
- Voor drie en viersterren hotels met 'standaard aanbod' is het vooruitzicht minder gunstig. Onderscheidend vermogen door ligging en concept zijn belangrijke kritische succesfactoren.

- Er is in toenemende mate sprake van branchevervlechting en – vervaging (veelal met leisure). Pretparken bieden hotelkamers aan, dierentuinen bungalowovernachtingen terwijl hotelondernemingen diverse vormen van recreatie aanbieden. Aan de onderkant groeit kleinschalig particulier aanbod (B&B, kamerverhuur, huisruil);
- Hotels worden steeds groter en vaker in ketens (de helft van het aanbod is aangesloten bij een keten), met meer kamers, zalen en voorzieningen. Het hotel als totaalconcept, met diversificatie naar specifieke doelgroepen. Tegelijkertijd groeit het brede aanbod van kleinschalige boutique hotels;
- Duurzaamheid (milieu en mens) wordt steeds belangrijker, net als circulariteit in de ontwerpogave van hotels. Het aantal Green Keys neemt sterk toe.

Bijlage 4: Stappenplan initiatiefnemers

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de procedure voor initiatiefnemers. Voor de komende twee jaar (tot 1 januari 2022) geldt dat er geen ruimte is voor nieuwe hotelinitiatieven. Indien de 'hotelaanvraagpauze' wordt opgeheven, dan kunnen initiatiefnemers onderstaand stappenplan volgen. Het stappenplan dient om efficiënt - in 3 stappen - van initiatief naar uitvoering te komen.

U bent initiatiefnemer en/of u hebt plannen voor een initiatief

Heeft u een plan om een initiatief/hotel te gaan ontwikkelen binnen de gemeente Haarlem, of denkt u erover om een bestaand hotel uit te breiden dan wel een bestaand gebouw te herontwikkelen? U dient dan rekening te houden met de kaders die door de Gemeente Haarlem zijn opgesteld voor de hotelfunctie. In het Hotelbeleid Haarlem (2018) treft u alle informatie aan over de voorwaarden en beleidsregels.

Om de initiatiefnemer tegemoet te komen is een stappenplan gemaakt met betrekking tot het traject dat ieder initiatief dient te doorlopen. Beantwoord de vragen in dit document zo volledig mogelijk en lever documenten aan bij gemeente Haarlem via initiatieven@haarlem.nl.

Stap 1: Beantwoorden van vragen

Beantwoordt de vragen met betrekking tot het ontwikkelkader. Vul de deelvragen zo volledig mogelijk in om daarmee een beeld te geven over het initiatief/hotel.

De gemeente gaat het liefst zo vroeg mogelijk (vóórdat een aanvraag wordt gedaan) in gesprek met initiatiefnemers. De gemeente denkt graag mee. Dat voorkomt misverstanden en wellicht onnodig werk. Heeft u vragen over de medewerking van de gemeente, dan kunt u een gesprek aanvragen met de accounthouder dienstverlening van het gebied waarin uw initiatief ligt of de afdeling Economie van de gemeente Haarlem.

Bij grotere initiatieven (50 of meer slaappleatsen) is het verplicht om met een adviesteam van de gemeente het gesprek aan te gaan voordat de aanvraag wordt ingediend. De gemeente Haarlem spreekt initiatiefnemers het liefst ook bij kleinere initiatieven (vanaf 20 slaappleatsen). De gemeente kan vroegtijdig duidelijk maken waar haar prioriteiten en wensen liggen en dit kan de initiatiefnemer tijd en moeite besparen.

Het adviesteam is samengesteld uit een ambtelijke vertegenwoordiging van meerdere afdelingen: Omgevingsbeleid, VTH, Economie en Duurzaamheid. Bij grotere initiatieven (50 of meer slaappleatsen) wordt het team uitgebreid met één of meer MRA-deskundigen. Zij adviseren en geven daarin aan of het initiatief ook past binnen de regionale strategie accommodatiebeleid.

Algemeen

Wat houdt uw plan in? Beschrijf het hotel idee dat u voor ogen hebt zo concreet mogelijk.

Heeft u al een locatie in bezit of op het oog? Zo ja, graag aangeven om welke locatie het gaat, inclusief gegevens van de eigenaar, ontwikkelaar en beoogde exploitant. Indien u geen locatie heeft, in welke fase van ontwikkeling van het hotel bevindt zich uw plan en hoe gaat u de locatie realiseren?

Vragen vanuit ontwikkelkader

1. Kwaliteitsimpuls bestaande hotelaanbod. Wat voegt het hotel toe aan het bestaande aanbod in Haarlem, in innovatief concept of invulling van een nog niet aanwezige formule? Welke doelgroep(en) hebt u voor ogen?
2. Kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Welke bijdrage levert het hotel aan de omgeving en aan de stad Haarlem? Welke overige functies denkt u in het hotel op te nemen?
3. Kwaliteitsimpuls bestaand pand. Betreft het een nieuwbouw hotel, of een uitbreiding van een bestaand hotel? Of gaat het om een transformatie van een gebouw naar hotel? Welke

verbeteringen brengt u op bouwkundig niveau aan binnen het pand? Hoe wordt de eventuele monumentale status gewaarborgd?

4. Buurtbetrokkenheid. Zorg ervoor dat de belangen van de buurt worden meegewogen bij het hotelinitiatief. Hiervan dient u aan te geven:
 - Hoeveel draagvlak er is voor vestiging.
 - Welke waarde het initiatief/hotel toevoegt aan de buurt.
 - Hoe de buurt betrokken wordt gehouden als het hotel eenmaal is gerealiseerd.
 - Hoe overlast wordt voorkomen en hoe daarmee wordt omgegaan. om te gaan met overlast.
5. Sociaal ondernemerschap. Heeft u nagedacht over concepten met betrekking tot sociaal ondernemerschap? Zo ja, hoe gaat u dit in de praktijk brengen?
6. Duurzaamheid. In het plan dient u een visie weer te geven op het zo duurzaam mogelijk ontwerpen van het gebouw en op een zo duurzaam mogelijke exploitatie vanaf ingebruikname. Wat voor maatregelen neemt u om duurzaamheid te waarborgen op gebied van bijvoorbeeld energiegebruik, circulair ondernemen, watergebruik?
7. Bereikbaarheid. Hoe gaat u om met de (fiets)verkeer aantrekkende werking die uw hotel genereert? Is uw hotel nabij een ov-punt gelegen?
8. Stedenbouwkundige inpasbaarheid. Hoe speelt u in op onder andere het aanwezige stratenpatroon, opbouw bebouwing, bouwhoogte etc.?
9. Borging concept. Hierbij vragen we in ieder geval een ondernemersplan en een marktonderzoek, waarin de haalbaarheid van het plan is onderbouwd.

Stap 2: Advies van de gemeente

U heeft veel of alle vragen beantwoord en onderbouwd. De gemeente kan na overleg met de gebiedsmanager van het betreffende stadsdeel en de afdeling omgevingsbeleid een zogenaamde Quick Scan opstellen om de kansrijkheid van het hotelinitiatief te laten beoordelen. Dit gebeurt altijd in samenspraak met het adviesteam van de gemeente/MRA.

Het team brengt advies uit. U krijgt als initiatiefnemer in korte tijd een terugkoppeling van het voorlopige standpunt van de gemeente. Het gaat daarbij om een voorlopige afwijzing (de gemeente schat de kans dat uw initiatief het haalt in als klein) of toekenning. Bij een toekenning wordt bepaald welke route voor het initiatief doorlopen zal worden en wordt er een contactpersoon aangewezen.

Stap 3: Aanvraagprocedure vergunning

Afhankelijk van de uitkomst van het advies kunt u de aanvraagprocedure starten. Om de voorstellen die u doet bij stap 1 te borgen wordt een overeenkomst met u opgesteld waarin de afspraken worden vastgelegd, ook om naleving te borgen. De overeenkomst maakt onderdeel uit van deze procedure. Bij u is dan inmiddels bekend of de gemeente bereid is wel of geen medewerking te verlenen aan het project en de vergunning al dan niet zal worden afgegeven.

Dit is een uitgave van Gemeente Haarlem,
4 december 2019

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl