

Nota

Hotel en Bed & Breakfast in Roermond

Gemeente Roermond

13 juli 2017

INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting	2
2. Inleiding	4
3. Hotels en Bed & Breakfasts in de gemeente Roermond	6
3.1 Economische betekenis hotels	6
3.2 Onderzoek	6
3.3 Hotels	6
3.4 Bed & Breakfast	8
3.5 Advisering ZKA	8
3.6 Reactie Koninklijke Horeca Nederland afdeling Roermond	9
3.7 Ruimtelijke kaders	9
3.8 AirBnB	10
4. Toetsingskader voor hotels en Bed & Breakfasts	12
4.1 Definities	12
4.2 Kwantiteit van het aanbod	13
4.2.1 Marktruimte Hotels	13
4.2.2 Marktruimte Bed & Breakfast	13
4.3 Kwaliteit van het aanbod	14
4.4 Uitwerking van een toetsingskader	16
4.4.1 Schets toetsingskader	16
4.4.2 Gesprekspartner voor de gemeente is de exploitant	17
4.4.3 Exploitatievergunning, handhaving	17
4.4.4 Nadere uitwerking toetsingskader	17
4.4.5 Advisering bij beoordeling initiatieven	17
Bijlagen	18
<u>Hotel</u>	19
<u>Bed & Breakfast</u>	21

1. Samenvatting

Deze nota zet neer hoe de gemeente toekomstige initiatieven van ondernemers voor hotels en Bed & Breakfasts wil beoordelen uit economisch perspectief. Daartoe geeft de nota aan welke ontwikkeling van de markt voor logies de gemeente wenselijk vindt en worden de uitgangspunten beschreven voor een toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Een onderzoek naar de hotelmarkt is uitgevoerd om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen en de mogelijke toekomstige ontwikkeling van het aanbod. Voor de markt van de Bed & Breakfasts is een quick scan uitgevoerd.

Hotels

Uit het onderzoek blijkt dat de marktruimte die er nog is, wordt ingenomen door plannen die op dit moment in voorbereiding of realisatie zijn. Bij hotelontwikkelingen die de marktruimte overschrijden kan dat mogelijk leiden tot lagere gemiddelde bezettingsgraden en het bedrijfseconomische functioneren onder druk zetten. Wat voorligt, is de vraag hoe we de hotelmarkt, die goede groeipotentie heeft – maar waarbij het planaanbod aan de vraag voldoet – de komende jaren vanuit de overheid dusdanig kunnen stimuleren dat de sector gezond blijft om de balans in vraag en aanbod duurzaam in stand te houden. Uitgangspunt voor het toetsingskader van nieuwe initiatieven is daarom dat deze initiatieven tot marktverruiming moeten leiden. Marktverruiming betekent dat (nieuwe) aanbieders door differentiatie van aanbod nieuwe doelgroepen aanboren. Kwaliteit boven kwantiteit, unieke concepten in plaats van meer van hetzelfde.

Initiatieven die leiden tot marktverruiming wil de gemeente positief tegemoet treden. In de praktijk betekent dit dat het in de nieuwe situatie niet meer nodig is dat initiatiefnemers onderzoek laten doen naar de marktruimte, omdat de gemeente die marktruimte al heeft onderzocht en periodiek blijft monitoren. Ook gaat de gemeente in alle gevallen waar voorheen een ontwikkelaar als informatiebron diende, nu met de toekomstig exploitant in gesprek. Dat geeft een beter beeld van het te realiseren bedrijfsconcept. De exploitant moet aantonen dat het concept zorgt voor marktverruiming, de kwaliteit van het aangeboden verblijf bijdraagt aan het toeristisch imago van de gemeente en in het bedrijfsconcept de verbinding wordt beschreven tussen locatie, pand en functies.

Bed & Breakfasts

De positie van Bed & Breakfasts vergt verdere uitdieping. Deze markt is niet op eenzelfde wijze inzichtelijk te maken als die van de hotels. Er zijn geen overkoepelende databestanden beschikbaar en er is geen uitputtend inzicht in Bed & Breakfasts. Duidelijk is dat het aanbod groeit. We weten nog onvoldoende welk deel van deze groei een meerwaarde heeft voor de ontwikkeling van de markt. De quick scan geeft aan dat het grotere aanbod waarschijnlijk geleid heeft tot een grotere vraag naar Bed & Breakfast-voorzieningen en mogelijk marktverruimend heeft gewerkt.

Om de hiervoor genoemde redenen zal de markt vooralsnog vrij worden gelaten: er zal geen maximum worden gehanteerd van het jaarlijks te vergunnen totaal aan nieuwe kamers voor de Bed & Breakfast-markt. Het aantal kamers per initiatief blijft maximaal drie kamers, met gemiddeld maximaal twee gasten per kamer. De definitie van Bed & Breakfast is in deze nota verruimd. Het kan naast een woonhuis ook gaan om een bedrijf waarbij er naast de kernactiviteiten van het bedrijf ook kamers worden aangeboden voor verblijf van betalende gasten. De gemeente wil daarmee ruimte geven aan nieuwe bedrijfsconcepten.

Mogelijke vestigingslocaties zijn de binnenstad en het buitengebied inclusief de oude dorpskernen. De gemeente heeft een voorkeur voor nieuwe initiatieven die bijdragen aan de diversiteit van het aanbod en leiden tot marktverruiming. De juiste wijze om dit doel te bereiken is nog niet vastgesteld. Daarom

zal een onderzoek worden uitgevoerd naar beheersbaarheid van die markt, de wenselijkheid van beheersing en de meest geschikte manier om dat te doen.

Ruimtelijke kaders

Elk initiatief wordt planologisch getoetst. De planologische toetsing is ontleend aan het wettelijke kader van het bestemmingsplan. Het sturen op de wenselijkheid van een nieuw hotelinitiatief via bestemmingsplannen waarin een hotelfunctie met een directe bestemming is opgenomen is niet mogelijk. Daar waar een hotelfunctie via een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen of niet past binnen de bestemming is sturen wel mogelijk. Deze hotelinitiatieven worden aan het nieuwe toetsingskader getoetst, waarbij marktverruiming het uitgangspunt is. In het huidige bestemmingsplan binnenstad is op voor horeca-bestemde locaties ook de mogelijkheid tot exploitatie van logies opgenomen. De gemeente gaat onderzoeken welke betekenis dit heeft voor de ontwikkeling van de markt en of aanvullende regelgeving gewenst is.

Hotels in het buitengebied zijn in Roermond en regio ruim aanwezig. We sturen op situering van hotels en Bed & Breakfasts op die locaties die de meeste spin-off kunnen leveren (bijdrage aan het economisch functioneren en aan de ruimtelijke structuur). Gelet op de marktsituatie (marktruimte en aanbod) kiest de gemeente daarom voor de binnenstad waar cultuur, water en shopping op loopafstand zijn. Bedrijventerreinen zijn uitgesloten als locatie voor hotels of Bed & Breakfasts. Het is als locatie weinig onderscheidend, heeft gevolgen voor het functioneren als bedrijventerrein en het is ruimtelijk gezien niet wenselijk. Op locaties buiten de binnenstad wil de gemeente daarom terughoudend zijn in het overwegen van de mogelijkheid tot ontwikkelingen van hotels. Wat betreft de Bed & Breakfasts ziet de gemeente naast de binnenstad ook nog mogelijkheden in het buitengebied (inclusief oude dorpskernen).

Vervolg acties

Deze nota is een beleidskader voor hotels. Ook is deze nota een beleidskader voor Bed & Breakfasts, waarbij inzichten uit verdiepingsonderzoek kunnen leiden tot aanpassing van beleid. Door periodieke monitoring van de markt willen we de dynamiek volgen en hierop het beleid aanpassen wanneer daar aanleiding toe is. Naast de uitwerking van het toetsingskader worden in de nota een aantal actiepunten benoemd, die in de komende periode opgepakt worden. Hierna worden deze actiepunten kort beschreven.

Voor wat betreft de logies en ontbijt die niet vergund zijn, worden geen afdrachten toeristenbelasting gerealiseerd. De gemeente gaat met BSGW in overleg om de mogelijkheden van een handhavingsprogramma te onderzoeken, ter ondersteuning van de inning van de toeristenbelasting. Onder de huidige Algemene plaatselijke verordening is het noodzakelijk dat tijdens bedrijfsvoering in een horecabedrijf een leidinggevende aanwezig is. Bij Bed & Breakfasts wordt dit wel eens als een knelpunt ervaren. De gemeente gaat daarom onderzoeken of de huidige regels herijkt kunnen worden aan actuele ontwikkelingen. Om te zorgen voor een gelijk speelveld is het van belang dat er handhaving van de regels plaatsvindt. De gemeente gaat onderzoeken hoe zij de handhaving van de vergunde zaken, in ruimtelijke zin en op basis van de Algemene plaatselijke verordening, nader kan afstemmen met de uitgangspunten voorkomen van misbruik (ongewenste of criminele activiteiten) en een gelijk speelveld.

Er is geen belangenvereniging voor Bed & Breakfast-ondernemers. Voor de gemeente is het van toegevoegde waarde als er een gesprekspartner ontstaat die de Bed & Breakfast-ondernemers in de gemeente verenigt. De ontwikkeling van een overlegstructuur voor Bed & Breakfasts wordt gestimuleerd.

2. Inleiding

Verblijven in Roermond is hip and happening. Zo is bijna een derde van het huidige aanbod van hotels en Bed & Breakfasts sinds 2010 gerealiseerd. Plannen voor uitbreidingen worden gemaakt en gerealiseerd. Dit geldt overigens niet alleen voor Roermond, maar ook voor de Roermond omringende regio.

De gemeente heeft vanwege de dynamiek binnen de sector en het aantal initiatieven voor hotels en Bed & Breakfast behoefte aan nader inzicht in het functioneren van de hotel- en Bed & Breakfastmarkt en de marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen in de komende periode. Uitgangspunt daarbij is een sterke en gezonde hotelmarkt, aangezien die van belang is voor de verdere toeristische ontwikkeling van de stad. Ook de sector, vertegenwoordigd in Koninklijke Horeca Nederland (KHN) afdeling Roermond, ziet dat belang van een gezonde markt en staat open voor nieuwe ontwikkelingen, mits daarvoor marktruimte is. In de zin van randvoorwaarden en beleid kan de gemeente invloed uitoefenen. Daarvoor is onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkeling van het aanbod en wordt met deze nota duiding gegeven aan de huidige situatie, wordt de positie van de gemeente daarin bepaald en worden de uitgangspunten voor het lokale beleid vastgesteld.

Deze nota gaat over hotels en Bed & Breakfasts. Een Bed & Breakfast is een bijverdienste. De gemeente hanteert als definitie dat in een B&B maximaal 3 kamers, met gemiddeld maximaal twee gasten per kamer, worden aangeboden voor verblijf van betalende gasten, waarbij de functie van Bed & Breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie van het huis of ondergeschikt aan het geheel van een bedrijfsconcept. Deze laatste toevoeging is nieuw in het gemeentelijk beleid en maakt het mogelijk om Bed & Breakfast als bijverdienste aan een bedrijfsconcept te hanteren.

Een hotel heeft meer dan 3 kamers. De hoofdfunctie van het gebouw is de exploitatie als hotel. Voor beide markten bestaat het gebruik uit een deel toeristisch en een deel zakelijk. Toeristisch gebruik is geconcentreerd in weekenden, vakanties en tijdens evenementen. Zakelijk gebruik is geconcentreerd over weekdays.

Deze nota is een uitwerking van het coalitieakkoord en de richting die in de Toekomstvisie 2030 is ontwikkeld. Toerisme en recreatie zijn en blijven belangrijke economische dragers van stad en omgeving. De lijn om met betrokken partijen en ondernemers samen te werken aan onze sterke punten wordt hier geconcretiseerd. Goede samenwerking tussen de bij ons toeristisch product betrokken partijen is belangrijk, ook voor het imago van de stad.

Naarmate bezoekers langer in onze stad blijven, kunnen zij meer bijdragen aan de lokale economie. Het langer vasthouden van bezoekers is dan ook een belangrijke doelstelling van ons beleid op het gebied van toerisme en recreatie. Wij streven daarbij tevens naar balans tussen toerisme enerzijds en natuur en recreatie anderzijds. Bij nieuwe verblijfsmogelijkheden gaat inbreiding of uitbreiding van bestaande locaties vóór nieuwe locaties. In de in ontwikkeling zijnde economische visie zal het creëren van een vitale stad met een kwalitatief hoogstaand verblijfsklimaat en veel beleving voor bewoners en bezoekers een speerpunt zijn. Een ander thema is de samenwerking en afstemming tussen sector, gemeente en regio in het omgaan met de (aanwezige) marktruimte. Om het aanbod ook toekomstgericht te houden, is het ontwikkelen van kwaliteitsstandaarden een opgave, waarbij de sector gestimuleerd wordt zichzelf te organiseren.

Toerisme wordt in de Economische Visie van Roermond onder de actielijn Complete Stad genoemd als een belangrijk aspect. Dit hotel- en B&B-beleid is een nadere uitwerking bedoeld om bij te dragen aan de verdere ontwikkeling en groei van toerisme in Roermond.

Deze nota is een beleidskader voor de komende jaren. Door periodieke monitoring van de markt willen we de dynamiek volgen en hierop het beleid aanpassen wanneer daar aanleiding toe is.

Als eerste zal een beschrijving van de uitgangssituatie worden gegeven. De betekenis van de sector voor de gemeente, het uitgevoerde onderzoek met belangrijke uitkomsten en een reactie van de belangenbehartiging van de sector komen aan bod. De relatie met de ladder van duurzame verstedelijking en de rol van de Samenwerking Midden-Limburg worden neergezet.

In het tweede deel wordt de ambitie en inzet van de gemeente Roermond weergegeven. De richting voor de kwantiteit en kwaliteit van het aanbod wordt van kaders voorzien. Geëindigd wordt met de wijze waarop het toetsingskader tot stand gaat komen. In de bijlage is voor hotels en Bed & Breakfasts een kernachtige opsomming opgenomen van de beschreven kaders en de vervolgacties.

3. Hotels en Bed & Breakfasts in de gemeente Roermond

3.1 Economische betekenis hotels

Verblijfs-toeristen, toeristen die in de hotels in Roermond overnachten, zorgen voor bestedingen en werkgelegenheid in de stad. Uit het door ZKA uitgevoerde onderzoek blijkt dat het jaarlijks om in totaal bijna 17 miljoen euro aan bestedingen en 310 banen gaat. Geld dat van buiten de stad naar binnen komt. Bezoekers die overnachten zorgen voor hogere gemiddelde bestedingen dan bezoekers die enkel voor een dag naar de stad komen. Roermond zet al jaren in op het stimuleren van (verblijfs)toerisme. Voorbeelden hiervan zijn het aantrekken en faciliteren van grote evenementen als Solar, Bevrijdingsfestival, het stimuleren van de waterrecreatie, de ontwikkeling van de Maasplassen, de inzet op de verbinding van het Designer Outlet met de binnenstad en de toeristische marketing in samenwerking met de VVV Midden-Limburg.

Door de toeristische bestedingen ontstaat er bovendien een groter draagvlak voor voorzieningen in gerelateerde sectoren als cultuur, sport en vrije tijd. Deze voorzieningen maken Roermond aantrekkelijker voor bedrijven en ondernemers die op zoek zijn naar een locatie voor de vestiging van hun bedrijf. Zij, hun werknemers en de overige inwoners van de stad ondervinden immers profijt van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

Het bieden van voldoende en passende overnachtingsmogelijkheden is essentieel om de economische spin-off van bezoekers te optimaliseren. Immers, hoe passender de overnachtingsmogelijkheden, hoe langer bezoekers verblijven, hoe eerder ze terug komen, hoe vaker ze dit verder zullen vertellen en hoe meer de economie van de stad profiteert. Bovendien zijn kwalitatief goede overnachtingsmogelijkheden essentieel voor het imago van de stad. De gemeente wil dit zorgvuldig faciliteren.

3.2 Onderzoek

De dynamiek in de hotelmarkt van Roermond is groot. Een groot deel van het aanbod is in de afgelopen vijf jaar gerealiseerd. Voor de nabije toekomst bestaan er plannen voor verdere uitbreiding van het aanbod. De gemeente heeft voor de duiding van de markt en de betekenis van uitbreidingsplannen een onderzoek laten uitvoeren door ZKA naar de marktruimte voor hotels in Roermond. Daarnaast heeft ZKA in opdracht van de gemeente een inventariserend onderzoek gekeken naar de ontwikkelingen op de markt voor Bed & Breakfasts. Beide markten hebben een relatie met elkaar, ze sluiten op elkaar aan, maar kunnen ook elkaars substituuut zijn.

3.3 Hotels

In het onderzoek van ZKA is het huidig aanbod in Roermond en in Roermond en omstreken onderzocht.

Voor de gemeente Roermond is het hotelaanbod vastgesteld voor 2015. In dat jaar was er sprake van 11 hotels, 340 kamers en 692 bedden.

Het hotelaanbod in de (COROP) regio Midden-Limburg bestond in 2013 uit 51 hotels, 905 kamers en 1.802 bedden.

De hotels in Roermond functioneren volgens het onderzoek met een huidige gemiddelde kamerbezetting van 63%, een gemiddelde gerealiseerde kamerprijs exclusief ontbijt van €74 en tussen de 10 en 100 dagen met een 100% kamerbezetting.

In een verwerking van de bestaande vraag met prognoses over economische ontwikkeling zijn door ZKA drie scenario's beschreven. Een scenario met een minimale groei (het worst-case scenario), een realistisch scenario en een optimistisch scenario. In alle drie de scenario's is de marktruimte berekend bij een toepassing van kamerbezettingen van 70% en 60%.

Tabel 5. Berekening marktruimte Roermond t/m 2021 – <u>worst-case</u> scenario				
	Kamernachten 2021	Benodigd aantal kamers	Huidig aantal kamers	Marktruimte in kamers
Kamerbezetting 70%	91.468	358	340	18
Kamerbezetting 60%	91.468	418	340	78

Tabel 6. Berekening marktruimte Roermond t/m 2021 – <u>realistisch</u> scenario				
	Kamernachten 2021	Benodigd aantal kamers	Huidig aantal kamers	Marktruimte in kamers
Kamerbezetting 70%	95.450	374	340	34
Kamerbezetting 60%	95.450	436	340	96

Tabel 7. Berekening marktruimte Roermond t/m 2021 – <u>optimistisch</u> scenario				
	Kamernachten 2021	Benodigd aantal kamers	Huidig aantal kamers	Marktruimte in kamers
Kamerbezetting 70%	99.475	389	340	49
Kamerbezetting 60%	99.475	454	340	114

Figuur: tabellen marktruimte uit "Hotelmarkt gemeente Roermond", ZKA, 2016

Volgens het realistische scenario en een kamerbezetting van 60% is er tot en met 2021 in Roermond een marktruimte van 96 kamers. In het optimistische scenario is er een marktruimte van 114 kamers. ZKA berekent de marktruimte met als vertrekpunt de stand in 2014. Sinds 2014 zijn er nog kamers toegevoegd, dan wel vergund. In het totaal betreft het 126 kamers.

Uitbreiding kamers sinds 2014	
	kamers
B&B Willem II	10
Parkzicht Parklaan	6
Zwartbroekstraat	4
Hotel Roermond	50 ¹
Hotel Loesbleik	56
Totaal	126

Tabel: volgtijdelijk gerealiseerde en uitbreidingen in ontwikkeling sinds 2014.

In volgorde van realisatie brengt de ontwikkeling van Hotel Loesbleik 30 kamers extra op de berekende marktruimte in een realistisch scenario en 12 kamers in een optimistisch scenario. ZKA

¹ Hotel Roermond omvat geen feitelijke uitbreiding, maar vernieuwbouw van een bestaand hotel.

geeft aan dat als de toeristische markt elk jaar met 6% groeit dit een extra marktruimte oplevert van 10 tot 20 kamers.

Op basis van de marktruimte van het realistische en optimistische scenario in relatie tot genoemde plannen concludeert ZKA dat de marktruimte voor reguliere hotelconcepten voor de periode tot 2021 is ingevuld. Hiertoe behoren niet initiatieven die een nieuwe markt voor Roermond aanboren, en daarmee additioneel bezoek aantrekt en voor marktverruiming zorgen. De hotelontwikkeling van Loesbleik bijvoorbeeld speelt met het concept voor (koppelbare) familiekamers ook in op een nieuwe markt voor Roermond.

3.4 Bed & Breakfast

Het rapport over de Bed & Breakfasts is een weergave van een uitgevoerde quick scan naar de Bed & Breakfastmarkt in Roermond. Deze markt is niet op eenzelfde wijze inzichtelijk te maken als die van de hotels. Er zijn geen overkoepelende databestanden beschikbaar en er is geen uitputtend inzicht in Bed & Breakfast-achtige voorzieningen.

De ontwikkeling van het landelijke aanbod heeft in de afgelopen jaren grote sprongen gemaakt. ZKA verwijst hierbij naar de opkomst van AirBnB en tv-aandacht voor Bed & Breakfasts.

ZKA komt in haar inventarisatie tot een aanbod in Roermond van 53 kamers en 172 bedden dat onder de definitie valt te brengen óf 'vergelijkbaar' is met het aanbod van een Bed & Breakfast. De gemeente heeft geen volledig inzicht in het aanbod. Dit komt omdat niet elke Bed & Breakfast een omgevingsvergunning heeft of nodig heeft (dit laatste geldt voor het nu nog actuele bestemmingsplan voor het buitengebied van Swalmen). Ook wat betreft exploitatievergunningen bestaat het beeld dat het aantal verleende vergunningen niet in overeenstemming is met het aanbod van kamers op de markt.

Het kameraanbod aan Bed & Breakfasts bedraagt 7% van het totale aanbod aan kamers in de stad. Als een bredere definitie van overnachtingsmogelijkheden wordt gehanteerd, dus ook inclusief vakantie-woningen en AirBnB bedraagt het aandeel in 19%. Dit betekent overigens niet dat ook 19% van het aantal overnachtingen in de stad hier plaatsvindt. Om daar uitspraken over te kunnen doen, is meer inzicht nodig.

De groei van het Bed & Breakfaanbod zal de komende jaren doorzetten. Dit aanbod is enerzijds een aanvulling op het hotelaanbod, omdat dit het geheel aan overnachtingsmogelijkheden in de stad completer en diverser maakt. Het kan anderzijds ook in kwalitatief en kwantitatief opzicht een concurrent van de reguliere hotelmarkt worden en heeft effect op de lokale hotelmarkt. De tendens dat zakelijke gasten vaker kiezen voor een Bed & Breakfast wordt hier ook genoemd door ZKA.

Wat betreft groeimogelijkheden is niet te specificeren welke marktruimte er is in de komende jaren. De quick scan is een eerste verkenning. De quick scan geeft aan dat het grotere aanbod waarschijnlijk geleid heeft tot een grotere vraag naar Bed & Breakfast-voorzieningen en mogelijk marktverruimend heeft gewerkt.

3.5 Advisering ZKA

Omdat de marktruimte voor hotels beperkt is, adviseert ZKA de gemeente Roermond een behoudend hotelbeleid te voeren. Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven adviseert ZKA om als

doorslaggevend criterium het creëren van additionele vraag / marktverruiming te hanteren. ZKA beveelt aan om de hotelmarkt samen met de markt voor Bed & Breakfasts te blijven monitoren.

Er zijn meer gegevens nodig om de opbouw van de markt voor Bed & Breakfasts te kunnen doorzien. Net als bij de hotels wordt aanbevolen om voorzichtigheid te betrachten bij het toestaan van nieuwe initiatieven. ZKA geeft in overweging om de gehanteerde ondergrens voor een B&B van 3 kamers eventueel te verhogen naar 4 kamers. Voor de concurrentie tussen hotels en Bed & Breakfasts zou de regelgeving voor beide groepen éénduidiger kunnen worden ingericht, volgens ZKA. De mogelijkheden hierin zijn echter beperkt omdat niet alleen de gemeente hiervoor bevoegd is.

In zijn algemeenheid geeft ZKA aan dat de toetsing van aanvragen voor hotel en Bed & Breakfast een kader dient te krijgen, dat strikt is en duidelijkheid verschaft.

3.6 Reactie Koninklijke Horeca Nederland afdeling Roermond

KHN afdeling Roermond is bij het onderzoek van ZKA betrokken geweest en heeft de medewerking door haar achterban gestimuleerd. De conceptresultaten van het onderzoek van ZKA zijn besproken met KHN en KHN heeft een reactie op de resultaten gegeven. De conclusies en aanbevelingen van de rapporten worden onderschreven door de afdeling Roermond. Uitgesproken is dat de conclusies en aanbevelingen mee moeten worden gewogen en genomen in een nieuw te formuleren beleid.

De reactie van de afdeling Roermond laat ook zien dat de markt voor Bed & Breakfasts niet los kan worden gezien van die voor hotels. Afdeling Roermond is verder van mening dat ook zogenaamde long-stay hotels ook reguliere hotels zijn.

3.7 Ruimtelijke kaders

Initiatieven worden planologisch getoetst. De planologische toetsing is ontleend aan het wettelijke kader van het bestemmingsplan. Het sturen op de wenselijkheid van een nieuw hotelinitiatief via bestemmingsplannen waarin een hotelfunctie met een directe bestemming is opgenomen is niet mogelijk. In het huidige bestemmingsplan binnenstad is bijvoorbeeld op voor horeca-bestemde locaties ook de mogelijkheid tot exploitatie van logies opgenomen.

Daar waar een hotelfunctie via een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen of niet past binnen de bestemming is sturen wel mogelijk. Deze hotelinitiatieven worden aan het nieuwe toetsingskader getoetst, waarbij marktverruiming het uitgangspunt is.

Wanneer in het bestemmingsplan niet de hotelfunctie is opgenomen is bij de beoordeling van een initiatief van belang de ladder voor duurzame verstedelijking en de afspraken die de gemeente met de andere Midden-Limburgse gemeenten en de provincie heeft gemaakt over de uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)

De ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd als een vereiste in het Besluit ruimtelijke ordening met als doel om een optimale (duurzame) benutting van ruimte te bereiken. Deze ladder wordt gebruikt als een initiatief niet past binnen het bestemmingsplan. De uitkomst van de toepassing

van de ladder is dan een onderdeel van de motivering in de besluitvorming van de planologische procedure. Naast het toepassen van de ladder voor duurzame ontwikkeling door de gemeente, zijn daarover ook afspraken in regionaal verband gemaakt. In de Samenwerking Midden-Limburg zijn als uitwerking van de ladder voor duurzame ontwikkeling door de gemeenten en de provincie Limburg afspraken gemaakt over hoe zij met de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie willen omgaan.

Onder de noemer van Samenwerking Midden-Limburg (SML) zijn voor recreatie en toerisme procesafspraken gemaakt, die van invloed zijn op de ontwikkeling van nieuwe initiatieven voor hotels, Bed & Breakfasts en andere soorten verblijfaccommodaties. Deze afspraken zijn onderdeel van de uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Vooruitlopend op de ontwikkeling van een gezamenlijk beleid hebben de gemeenten Weert, Nederweert, Leudal, Maasgouw, Roerdalen, Echt-Susteren en Roermond afspraken gemaakt over het afstemmen van nieuwe initiatieven. Nieuwe initiatieven worden in het SML-overleg over recreatie en toerisme ingebracht met een weergave van de kenmerken op de gebieden kwaliteit, diversiteit, marktonderzoek, locatie en ruimtelijke ontwikkeling. In overleg tussen de gemeenten wordt aan de hand van de genoemde gebieden een waardering gegeven aan het initiatief.

Voor wat betreft de ontwikkeling van nieuwe hotels heeft de provincie aangegeven dat na het afstemmen van het hotelinitiatief aan de Loesbleik in Roermond, dit van invloed moet zijn op de ontwikkeling van verdere hotelinitiatieven in de regio. Er is in de regio een groot aantal nieuwe hotelinitiatieven.

In het SML-werkveld Recreatie en Toerisme heeft het bestuurlijk overleg een grensuaarde afgesproken vanaf welke omvang initiatieven in aanmerking komen voor regionale afstemming, onder andere in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er hoeft voorlopig geen regionale afstemming plaats te vinden voor initiatieven met een omvang tot 30 bedden. Een melding volstaat. Naar aanleiding van verschillende hotelinitiatieven en de wens voor nadere afstemming in de regio's heeft de provincie een onderzoek geïnitieerd naar de hotelmarkt in Limburg. De start van het onderzoek is in het tweede kwartaal van 2017.

Het onderzoek moet een nadere duiding geven aan de werking van de hotelsector in Limburg en inzage geven in de kwalitatieve en kwantitatieve opgave. De uitkomsten van dit onderzoek moeten een basis gaan leveren voor de toekomstige regionale afstemming van initiatieven.

3.8 AirBnB

AirBnB is al eens genoemd in voorgaande en wordt ook in de quick scan van ZKA genoemd. In de afgelopen jaren heeft AirBnB een hoge vlucht genomen. Zo heeft, volgens AirBnB, de verhuur middels hun website, de Amsterdamse economie in 2015 met €380 miljoen gestimuleerd. 14.200 Amsterdammers hadden in 2015 hun woning via AirBnB gedeeld. 575.000 gasten hadden in dat jaar een verblijf in het huis van een Amsterdammer.

De gemeente Amsterdam en AirBnB hebben met elkaar overeenkomsten gesloten. Vanaf 1 februari 2015 int AirBnB voor de gemeente Amsterdam toeristenbelasting over de verhuur via AirBnB. Daarnaast zijn eind 2016 door Amsterdam en AirBnB afspraken vastgelegd over de toeristische verhuur van woningen via AirBnB. Deze laatste overeenkomst richt zich op het voorkomen en terugdringen van illegale verhuur en voorlichting over gemeentelijk beleid.

Ook voor Roermond worden slaapplekken aangeboden bij AirBnB. Dit aantal is relatief beperkt. Reguliere hotels en Bed and Breakfasts uit Roermond bieden ook aan via AirBnB. Het particuliere aanbod van kamers en woningen in Roermond is op AirBnB beperkt tot een tien- tot twintigtal advertenties. Zoeken naar Roermond op AirBnB levert resultaten op in een brede cirkel rond Roermond (Noord- en Midden-Limburg en het Duitse en Belgische grensgebied). In een verdiepingsonderzoek naar de B&B-markt gaat de gemeente ook het belang van nieuwe marktplaatsen en de werking in vraag en aanbod onderzoeken.

4. Toetsingskader voor hotels en Bed & Breakfasts

De gemeente Roermond wil een gemeente zijn met aantrekkingskracht voor bezoekers. Ook is een speerpunt het verlengen van het verblijf van bezoekers in de gemeente. In het verblijfsaanbod, dat voor deze aantrekkingskracht moet zorgen, hoort dat er voldoende en gevarieerde mogelijkheden zijn voor overnachtingen.

Sterkte en veerkracht bij ondernemers, nieuw en oud, is belangrijk. De kwaliteit van het aanbod moet ook vertrouwen krijgen en verder worden uitgebouwd. De landelijke cijfers van onder andere het CPB laten een voorzichtige groei van de economie zien. Na de jaren van economische crisis, is het nu nodig om investeringen te laten renderen en weerstand op te bouwen.

Groei vindt bij voorkeur plaats op basis van een gezonde bezetting. De gemiddelde kamerbezetting van hotels in Roermond is in het onderzoek 63%. Gezien de gemiddelde kamerbezetting van hotels in Roermond en de verhouding ten opzichte van het landelijk gemiddelde (68%) en het provinciale gemiddelde (61%) wordt uitgegaan van de wenselijkheid om aan de hand van die huidige bezetting in de scenario's van ZKA 60% als ondergrens te gebruiken. De positie van de gemiddelde prijs per kamer in Roermond ten opzichte van het landelijk en provinciaal gemiddelde geeft eenzelfde aanleiding. Het ZKA onderzoek doet geen uitspraak over de gezondheid van de ondernemingen in de gemeente Roermond. Kijkend naar de afgelopen jaren en de gerealiseerde uitbreidingen kan verondersteld worden dat er sprake is van een verruimde markt en voedingsbodemp voor de aanwezige aanbieders. Een groei van overnachtingen kan ook binnen het bestaande aanbod worden opgevangen.

Realisme wordt betracht in relatie tot trends die de ontwikkeling van het aanbod beïnvloeden. Het aanbieden van logies en ontbijt kan een onderdeel vormen van een groter initiatief en daarmee een vorm van blurring worden. De wijze waarop de ontmoeting van vraag en aanbod wordt georganiseerd heeft tegenwoordig een grote dynamiek. Websites als AirBnB, Wimdu en Couchsurfing zijn gamechangers. Daarnaast bedenken individuele ondernemers nieuwe concepten om hun kansen op de markt te vergroten. Onbekend is ook welk belang en omvang structuren als "Vrienden van de fiets" hebben in de markt.

Aandacht voor een gelijk speelveld blijft van belang, ook bij al de genoemde ontwikkelingen en trends.

Groei van de toeristische markt is een uitgangspunt. Strategische investeringen van de gemeente in programma's en infrastructuur ondersteunen dit.

4.1 Definities

In de praktijk is de grens voor benamingen van hotel of Bed en Breakfast niet altijd scherp. Voor het beleid is een duidelijke definitie noodzakelijk. In het beleid hanteren wij de volgende definities. Een Bed & Breakfast is een bijverdienste. Maximaal 3 kamers, met gemiddeld maximaal twee gasten per kamer, worden door de bewoner aangeboden voor verblijf van betalende gasten. De functie van Bed & Breakfast is ondergeschikt aan de woonfunctie van het huis.

Omdat de gemeente ruimte wil geven aan nieuwe bedrijfsconcepten en het belang van productinnovatie onderkent kan het criterium bewoner in deze definitie worden uitgewisseld met het criterium bedrijfsvoerder. Daar waar de functie ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie van het

huis, kan het dan ook zijn dat de functie ondergeschikt is aan het geheel van het bedrijfsconcept dat in het gebouw wordt uitgevoerd.

Deze verbreding van de definitie geeft vanzelfsprekend geen ruimte om gezondheid, veiligheid en openbare leefomgeving in het gedrang te laten komen.

Zodra meer dan 3 kamers worden aangeboden beschouwt de gemeente de voorziening als een hotel.

Voor een Bed & Breakfast en een hotel geldt dat wie bedrijfsmatig logies verstrekt, daarvoor dan ook een exploitatievergunning horecabedrijf nodig heeft.

4.2 Kwantiteit van het aanbod

4.2.1 Marktruimte hotels

Door ZKA is een marktruimte voor hotels vastgesteld in drie scenario's. De uitkomsten hiervan zijn grenscijfers. De gemeente is van mening dat het begrip marktruimte breder is dan enkel een grenscijfer. Daarom wordt hier de marktruimte voor hotels door de gemeente aangeduid als een range van 90 tot 120 kamers. Deze range is gebaseerd op het realistische scenario en de mogelijke groei van de toeristische markt. Op basis van deze range is het hotel op de Loesbleik voorlopig de laatste uitbreiding, waarbij de gemeente een planologische procedure inzet om de ontwikkeling mogelijk te maken. Als het aannemelijke resultaat een marktverruiming is, dan zal de gemeente bij andere, nieuwe initiatieven indien nodig een bestemmingsplanwijziging overwegen en daarover met de regio in overleg gaan. Dat laatste is een regionale afspraak als er meer dan 30 bedden worden voorgesteld in een nieuwe ontwikkeling.

In het huidige bestemmingsplan binnenstad is op voor horeca-bestemde locaties ook de mogelijkheid tot exploitatie van logies opgenomen. De gemeente gaat onderzoeken welke betekenis dit heeft voor de ontwikkeling van de markt en of daar aanvullende regelgeving gewenst is.

De ontwikkeling van de hotelmarkt is van belang voor de werkgelegenheid, de ruimtelijke ontwikkeling en de aantrekkingskracht van de gemeente en daarom zal de gemeente deze ontwikkeling gaan monitoren. Dit zal deels gebeuren aan de hand van de ontwikkelingen in de opbrengsten van de toeristenbelasting. Met de Belastingssamenwerking van gemeenten en waterschappen gaat de gemeente afspraken maken over de beschikbaarheid van gegevens over de toeristenbelasting. Het onderzoek dat door ZKA is uitgevoerd naar de hotelmarkt zal periodiek worden herhaald. Hiervoor wordt een tijdspanne van drie jaar gehanteerd (de eerstvolgende keer zal dan in 2018 zijn en vervolgens in 2021). Op basis van de monitoring kan waar nodig het beleid worden aangepast.

In de ontwikkeling van het aanbod heeft de gemeente vooral een instrument op die plekken in de gemeente waar volgens geldende bestemmingsplannen geen exploitatie van een hotel is voorzien.

4.2.2 Marktruimte Bed & Breakfast

De quickscan van ZKA heeft het aanbod en de ontwikkeling aan Bed & Breakfast voorzieningen en aanbod dat lijkt op Bed & Breakfast voorzieningen in Roermond inzichtelijk gemaakt. Het aanbod in

Roermond is net als in Nederland, de afgelopen jaren sterk gegroeid. Het is een dynamische markt, met deels wisselende aanbieders. Het aanbod uit de quickscan is daarom ook een momentopname. AirBnB is hierin een factor, zij het niet zo omvangrijk als in de grote steden. Het is onbekend wat het aanbod van AirBnB en het incidentele aanbod aan bijvoorbeeld Camino-wandelaars voor betekenis heeft in de concurrentie met hotels en vergunde Bed & Breakfasts.

De marktruimte in de quickscan is in kwalitatieve termen omschreven. Om ook kwantitatief inzicht te krijgen in de marktruimte is verdiepend onderzoek nodig bij de B&B's en haar doelgroep.

De gemeente Roermond heeft in voorgaande jaren 3 kamers als grens gehanteerd. Het exploiteren van een Bed & Breakfast is een bijverdienste en ondergeschikt aan de woonfunctie van een huis. Wat betreft het aantal kamers doet ZKA de aanbeveling om van 3 kamers naar 4 kamers te gaan. De Stichting Bed and Breakfast Nederland hanteert als grens voor een Bed & Breakfast 7 kamers. De bestaande norm van 3 kamers wordt door de gemeente voortgezet om juist het karakter van bijverdienste en ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie te behouden. Naarmate er meer kamers worden geëxploiteerd gaat de bedrijfsvoering meer op die van een hotel lijken (de bewoner komt dan voor de keuze om personeel aan te nemen). Daarnaast gaat de toename van het totale aanbod van kamers dan sneller, omdat meer initiatieven en kamers onder de definitie van B&B komen te vallen, terwijl de marktruimte voor (reguliere) hotelconcepten is ingevuld voor de komende periode.

Voor het nu zal de markt vrij worden gelaten. Er zal geen maximum worden gehanteerd van jaarlijks te vergunnen nieuwe kamers voor de Bed & Breakfast-markt. De gemeente heeft een voorkeur voor nieuwe initiatieven die bijdragen aan de diversiteit van het aanbod en leiden tot marktverruiming.

De juiste wijze om dit doel te bereiken is nog niet vastgesteld. Daarom zal een onderzoek worden uitgevoerd waarbij de conclusies over beheersbaarheid van die markt, de wenselijkheid van beheersing en de meest geschikte manier om dat te doen, handvatten moeten opleveren om het doel van marktverruiming te bereiken.

De werking van de Bed & Breakfast-markt is nog niet te doorgronden. In afwachting van meer inzicht over de markt kijkt de gemeente niet zo zeer naar de aantallen van initiatieven, maar wel naar de waarde die zij kunnen toevoegen in het zoeken naar marktverruiming. In de meeste gevallen zal een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn. In dit laatste wil de gemeente sturen op de genoemde toegevoegde waarde.

4.3 Kwaliteit van het aanbod

De gemeente wil nadrukkelijk een toeristisch aanbod met keuze en kwaliteit voor de gast.

Een keuze hierin is de situering van hotels en Bed & Breakfasts op die locaties die de meeste spin-off kunnen leveren (bijdrage aan het economisch functioneren en aan de ruimtelijke structuur). Hotels in het buitengebied zijn in Roermond en regio ruim aanwezig. Gelet op de marktsituatie (marktruimte en aanbod) kiest de gemeente voor de binnenstad waar cultuur, water en shopping op loopafstand zijn. Bedrijventerreinen zijn uitgesloten als locatie voor hotels of Bed & Breakfasts. Het is als locatie weinig onderscheidend, heeft gevolgen voor het functioneren als bedrijventerrein en het is ruimtelijk gezien niet wenselijk.

Buiten de genoemde binnenstad wil de gemeente terughoudend zijn in het overwegen van de mogelijkheid van ontwikkelingen met betrekking tot hotels. Wat betreft de Bed & Breakfasts ziet de gemeente ook nog mogelijkheden in het buitengebied (inclusief oude dorpskernen).

Kwaliteit is belangrijk in de zin van locatie, uitvoering van een concept en samenwerking tussen stakeholders. Het doorgronden van de markt middels onderzoek, het stimuleren van zelforganisatie van de sector en het borgen van de uitvoering van de toeristenbelasting zullen worden ingezet als middelen in het samen realiseren van kwaliteit.

De gemeente plaatst long-stay niet vanzelfsprekend onder het beleid voor hotels. Long-stay is een verblijf dat langer dan vier weken duurt. Het is de vraag of dit dan nog steeds over logies en ontbijt gaat. De reguliere toeristische verblijfsaccommodaties en de commerciële verhuur van woonruimte kunnen eveneens de doelgroep die op zoek is naar 'longstay'-mogelijkheden faciliteren. Op basis van concrete voorstellen voor exploitatie zal de gemeente beoordelen of een dergelijk initiatief als een hotel wordt gezien.

De gemeente wil kwaliteit stimuleren. Uit een oogpunt van kwaliteit gaat de gemeente voor verzorgde accommodaties die bijdragen aan een positief imago van de gemeente voor de toeristische bezoeker. De erkenningen als beste hotelstad 2016 en 2017 door de gebruikers van Trivago zijn bevestigingen van de inzet op kwaliteit en complimenten voor de sector voor het gastheerschap en de ondernemerszin.

Wat betreft het zakelijk gebruik van hotels en Bed & Breakfasts wil de gemeente niet een apart aanbod definiëren en ziet zij hier dezelfde uitgangspunten wat betreft locatie en kwaliteit als voor de toeristische vraag.

Het hele aanbod van hotels en B&B's wordt gezien als onderdeel van het toeristisch product Roermond.

Verbinding wordt gezocht tussen plek, pand en functies. Dit dient de onderscheidende, extra, beleving op te leveren. Het uitgangspunt van ontwikkeling op basis van kwaliteit en diversiteit heeft in hotelsteden als Maastricht en Den Haag gewerkt en in die steden voor een ontwikkeling van de vraag gezorgd.

Exploitanten die volgens de regels werken, moeten daar ook voor beloond worden. De lokale samenwerking van aanbieders zou hier middels een vorm van zelfregulering aan bij kunnen dragen. Een voorbeeld zou kunnen zijn een door de lokale samenwerking te verlenen en te beschermen titel of keurmerk.

Het aanbod, dat een Bed & Breakfast is of lijkt, blijkt divers en dynamisch. Er is geen belangenvereniging voor deze ondernemers. Voor de gemeente is het van toegevoegde waarde als er een gesprekspartner ontstaat die de Bed & Breakfast-ondernemers in de gemeente verenigt. Daarmee zou een instrument ontstaan om kwaliteitsimpulsen te geven aan het product, dat deze gezamenlijke ondernemers aan de bezoekers van de gemeente bieden. De gemeente roept de gezamenlijke Bed & Breakfast-ondernemers inclusief aanbieders via AirBnB en andere vormen van logies en ontbijt op om samen een duurzame gesprekstructuur in te richten en daarmee ook een gesprekspartner voor de gemeente te worden. De gemeente vervult hierin bij de start een faciliterende rol. Eenmaal aan tafel wil de gemeente de ondernemers betrekken bij het toeristische product en de verdere ontwikkeling daarvan.

Een uitdaging is het aanbod dat via AirBnB in de markt wordt gezet. Momenteel is dat aanbod nog klein, maar de schijnbare drempelverlaging die het biedt voor nieuwe toetreders tot de markt wekt de

verwachting dat dit gaat groeien. In het eerder aangekondigde onderzoek (Kwantiteit van het aanbod) zal deze ontwikkeling worden onderzocht en zullen ook de uitgangspunten in de concurrentie worden onderzocht. De gemeente ziet concurrentie als een gezond gegeven en vindt daarin belangrijk dat die onder gelijke condities door de verschillende partij plaatsvindt.

Waar niet-Roermondse in de gemeente overnachten wordt toeristenbelasting geheven. Voor wat betreft de logies en ontbijt die niet vergund zijn, worden geen afdrachten toeristenbelasting gerealiseerd. De gemeente gaat met BsGW in overleg om de mogelijkheden van een handhavingprogramma te onderzoeken, ter ondersteuning van de inning van de toeristenbelasting. Good practices bij en door andere gemeenten zullen hierbij onderwerp worden meegenomen.

4.4 Uitwerking van een toetsingskader

4.4.1 Schets toetsingskader

Marktverruiming is belangrijk. Kwaliteit is belangrijk. Diversiteit is belangrijk. Daar waar planologische procedures nodig zijn voor realisatie van initiatieven worden deze thema's leidend.

De marktruimte voor hotelinitiatieven die gelijk zijn aan het huidige aanbod staat nu vast en wordt gemonitord. Initiatiefnemers hoeven die niet meer aan te tonen. In het geval van nieuwe initiatieven zal nu worden gekeken naar de haalbaarheid van ontwikkelingen. Het gaat dan om de financiële haalbaarheid; de afweging van verwachte opbrengsten ten opzichte van de investeringen. In de gemeente Maastricht wordt hier al mee gewerkt. In een recente evaluatie van haar beleid heeft Maastricht ervoor gekozen dit voort te zetten, met wel een verminderde druk voor de kleine hotelontwikkelingen. In Roermond wil de gemeente bij de uitwerking hiermee ook rekening houden. De initiatiefnemer wordt gevraagd in zijn businessplan het onderscheidende en vernieuwende karakter van het concept aan te tonen.

Bij een Bed & Breakfast initiatief zal de nadruk liggen op de samenhang tussen locatie, het conceptuele aanbod aan de klant en daarmee de aan te trekken doelgroep.

Bij hotelontwikkelingen zal bij beoordeling de nadruk schuiven naar gelang het initiatief meer omvang heeft en wel of niet een bestemmingsplanwijziging vraagt. Ook hier wil de gemeente beginnen met de samenhang tussen locatie, het conceptuele aanbod aan de klant en daarmee de aan te trekken doelgroep. Vervolgens zal bij het toenemen van de omvang een haalbaarheidsstudie gevraagd worden. Tenslotte worden bij initiatieven vanaf 30 bedden de vragen ten behoeve van de afstemming in het overleg van de Samenwerking Midden-Limburg (SML) van belang. Nieuwe initiatieven worden in het SML-overleg over recreatie en toerisme ingebracht met een weergave van de kenmerken op de gebieden kwaliteit, diversiteit, marktonderzoek, locatie en ruimtelijke ontwikkeling. In overleg tussen de gemeenten wordt aan de hand van de genoemde gebieden een waardering gegeven aan het initiatief.

Het toetsingskader voor initiatieven wordt nog verder uitgewerkt. Hierbij zal naar gelang de omvang van het plan van de ondernemer ook de zwaarte van de toetsing toenemen.

4.4.2 Gesprekspartner voor de gemeente is de exploitant

Wat betreft de gewenste gesprekspartner over de haalbaarheid van ontwikkelingen wordt informatie betrokken bij de exploitant. In gevallen waar voorheen een ontwikkelaar als informatiebron diende, zal de gemeente nu kiezen voor een gesprek met de toekomstige exploitant. De exploitant kan aantonen dat zijn concept onderscheidend is, kwaliteit heeft en haalbaar is.

4.4.3 Exploitatievergunning, handhaving

Regelgeving over de benodigde exploitatievergunning is beschreven in de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente. Onder de huidige Algemene plaatselijke verordening is het noodzakelijk dat tijdens bedrijfsvoering in een horecabedrijf een leidinggevende aanwezig is. Bij Bed & Breakfasts wordt dit wel eens als een knelpunt ervaren. De gemeente gaat daarom onderzoeken of de huidige regels herijkt kunnen worden aan actuele ontwikkelingen. Om te zorgen voor een gelijk speelveld is het van belang dat er handhaving van de regels plaatsvindt. De gemeente gaat onderzoeken hoe zij de handhaving van de vergunde zaken, in ruimtelijke zin en op basis van de Algemene plaatselijke verordening, nader kan afstemmen met de uitgangspunten van voorkomen van misbruik (ongewenste of criminele activiteiten) en de voor een gelijk speelveld.

4.4.4 Nadere uitwerking toetsingskader

De ruimtelijke en de economische component worden in de nadere uitwerking van het toetsingskader omschreven op een handelbare wijze voor toetsing van zowel grote als kleine initiatieven. Deze uitwerking wil de gemeente in samenwerking met de bedrijfssector uitvoeren.

4.4.5 Advisering bij beoordeling initiatieven

Voor wat betreft hotels is de beoordeling van plannen complexer dan die van Bed & Breakfasts. De gemeente beschikt niet over expertise om businessplannen op het onderdeel bedrijfsvoering van hotels te beoordelen.

Afhankelijk van de omvang van het initiatief wordt door een extern bureau in opdracht van de gemeente de aanvraag beoordeeld. Bij de uitwerking van het toetsingskader wordt dit nader vastgesteld.

Wanneer volgens het reglement van de brancheadviescommissie deze commissie haar advies dient te geven, dan wordt deze weg gevolgd en wordt de commissie in de gelegenheid gesteld de aanvraag te laten beoordelen door een extern bureau.

13 juli 2017

Bijlagen

Hotel

Wanneer is er sprake van een hotel?

- De gemeente spreekt van een hotel als er sprake is van 4 of meer kamers.
- De hoofdfunctie van het betreffende gebouw is de exploitatie als hotel. Gasten wordt tegen betaling logies aangeboden en bijbehorende diensten als ontbijt.
- Een exploitatievergunning is afgegeven.
- Aan de hand van een exploitatievoorstel stelt de gemeente vast of zij een Long-stay voorziening als een hotel beschouwt.

Welke marktruimte heeft de gemeente Roermond?

Voor het reguliere aanbod (staat van aanbod per 2014) stelt de gemeente vast dat de marktruimte zich bevindt tussen 90 en 120 kamers. Met de ontwikkelingen sinds 2014 tot en met de bouw van een hotel op de Loesbleik is de genoemde marktruimte benut. Er kan verdere marktruimte ontstaan met nieuwe formules gericht op nieuwe doelgroepen.

Waar kan een hotel worden gesitueerd?

- Op plekken waar dit in het bestemmingsplan is toegestaan.
- In de binnenstad van Roermond, nadat aan de ladder voor duurzame verstedelijking is getoetst. Indien meer dan 30 bedden is afstemming met de regio van toepassing.
- In de landelijke gebieden grenzend aan natuur en recreatieve voorzieningen kan alleen sprake zijn van mutatie van bestaand hotelaanbod.
- Vestiging op bedrijventerreinen is niet mogelijk.

Welke toegevoegde waarde wordt gevraagd van een hotel?

- Nieuwe initiatieven zijn bespreekbaar onder voorwaarde dat zij aantoonbaar zorgen voor marktverruiming en
- in het bedrijfsconcept wordt de verbinding omschreven tussen plek, pand en functies en
- de kwaliteit van het aangeboden verblijf moet ook bijdragen aan het toeristisch imago van de gemeente.

Wat gaat de gemeente nog onderzoeken over hotels?

- De gemeente gaat de ontwikkeling van de markt monitoren.
- Om de drie jaar zal het onderzoek naar de marktruimte worden herhaald.

Hoe gaat de gemeente een initiatief voor een hotel beoordelen?

Er vindt een nadere uitwerking van een toetsingskader plaats in samenwerking met de bedrijfssector. Als basis is onderstaand de wijze van beoordeling.

- Het gesprek over een aanvraag wordt aangegaan met de toekomstige exploitant.
- Voor wat betreft de marktruimte worden geen onderzoeken gevraagd. Aangetoond moet worden dat er sprake is van marktverruiming. Daar wordt mee bedoeld het vormgeven van afwijkend aanbod voor een nieuwe doelgroep.
- Voldoet de aanvraag aan de ruimtelijke voorschriften?
- Voldoet de aanvraag aan de voorschriften voor veiligheid en volksgezondheid?
- Komt de aanvraag in aanmerking voor een exploitatievergunning?

Bed & Breakfast

Wanneer is er sprake van een Bed & Breakfast?

In dit nieuwe beleid heeft de gemeente de definitie van een Bed & Breakfast verruimd tot de volgende twee kaders:

Maximaal 3 kamers, met gemiddeld maximaal twee gasten per kamer	Maximaal 3 kamers, met gemiddeld maximaal twee gasten per kamer
Betalende gasten	Betalende gasten
Ondergeschikt aan de woonfunctie van een huis	Ondergeschikt aan een bedrijfsconcept in een gebouw
Aangeboden door de bewoner	Aangeboden door de bedrijfsvoerder
Exploitatievergunning	Exploitatievergunning

Waar kan een Bed & Breakfast worden gesitueerd?

- Op plekken waar dit in het bestemmingsplan is toegestaan.
- In de binnenstad van Roermond.
- In de landelijke gebieden grenzend aan natuur en recreatieve voorzieningen. Hiermee worden ook de oude dorpskernen bedoeld.
- (Nieuwbouw) wijken en buurten waar het profiel nadrukkelijk bestaat uit wonen, slapen, spelen en schoolgaan worden niet geschikt gevonden voor het starten van een Bed & Breakfast.
- Vestiging op bedrijventerreinen is niet mogelijk.

Welke toegevoegde waarde wordt gevraagd van een Bed & Breakfast?

- Nieuwe ondernemers zorgen voor marktverruiming en
- in het bedrijfsconcept wordt de verbinding omschreven tussen plek, pand en functies en
- de kwaliteit van het aangeboden verblijf moet ook bijdragen aan het toeristisch imago van de gemeente.

Wat gaat de gemeente nog onderzoeken over Bed & Breakfast?

Er zal een onderzoek worden uitgezet naar de markt voor Bed & Breakfast-achtigen. Gewenste resultaten van het onderzoek zijn:

- Jaarlijkse monitoring van het aanbod.
- Inzicht in de wijze waarop het aanbod bij de consument onder de aandacht wordt gebracht (bookingsites en AirBnB-achtigen).
- De vorm en mate van concurrentie met hotels.
- De mogelijkheden om de diversiteit van de markt te ontwikkelen en daarmee te zorgen voor marktverruiming.

Er zal een overleg worden gestart met de Belastingssamenwerking van gemeenten en waterschappen over de mogelijkheden van een handhavingsprogramma voor toeristenbelasting, en aanlevering van de overnachtingsgegevens.

Het voeren van een Bed & Breakfast betekent dat er een exploitatievergunning noodzakelijk is. De gemeente gaat onderzoeken of de huidige eisen herijkt kunnen worden aan actuele ontwikkelingen.

De ontwikkeling van een overlegstructuur voor Bed & Breakfasts en varianten wordt gestimuleerd.

Hoe gaat de gemeente een initiatief voor een Bed & Breakfast beoordelen?

Er vindt een nadere uitwerking van een toetsingskader plaats in samenwerking met de bedrijfssector. Als basis is onderstaand de wijze van beoordeling.

- Het gesprek over een aanvraag wordt door de gemeente aangegaan met de toekomstige exploitant.
- Voor wat betreft de marktruimte worden geen onderzoeken gevraagd. Aangevoerd moet worden dat er sprake is van marktverruiming. Daar wordt mee bedoeld het vormgeven van afwijkend aanbod voor een nieuwe doelgroep.
- Voldoet de aanvraag aan de ruimtelijke voorschriften?
- Voldoet de aanvraag aan de voorschriften voor veiligheid en volksgezondheid?
- Komt de aanvraag in aanmerking voor een exploitatievergunning?