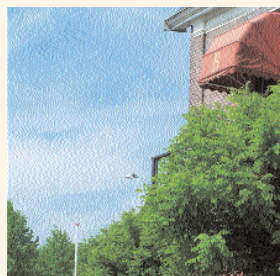


WELKOM IN

CONTOURENNOTA HOTELONTWIKKELING APELDOORN 2005 - 2010

APELDOORN





INHOUDSOPGAVE

	Voorwoord	4
Hoofdstuk 1	Vooraf	5
	1.1 Leidraad handelen gewenst	5
	1.2 Alles of selectief honoreren	5
	1.3 Input data en tijdshorizon	5
	1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Huidige situatie en trends	6
	2.1 Huidig aanbod	6
	2.2 Trends en vraag	7
Hoofdstuk 3	Gewenste toekomstige ontwikkelingen	8
	3.1 Ambitie en doelstelling	8
	3.2 Ruimte hotelkamers getalsmatig tot en met 2010; keuze voor ambitieus hotelscenario 'Welkom in Apeldoorn'	8
Hoofdstuk 4	Faciliteren en toetsen	11
	4.1 Rol gemeente Apeldoorn	11
	4.2 Toetsingskader	11
Hoofdstuk 5	Denkrichting locaties hotelontwikkeling	12
Bijlage	Bijlage bij contourennota hotelontwikkeling Apeldoorn 2005-2010	14
	1 Primaire criteria	14
	2 Secundaire criteria	15
	3 Tertiaire criteria	15

VOORWOORD



Apeldoorn wordt alsmaar aantrekkelijker voor toeristen, zowel in de stad als op de Veluwe verblijven veel mensen. Dat zijn niet alleen kampeerders of mensen die een huisje huren, ook de hotels in stad en ommeland zijn goed bezet. Apeldoorn wordt dan ook regelmatig benaderd voor nieuwe initiatieven: óf nieuwe hotels óf uitbreiding van bestaande hotels. En dan hebben wij als gemeente niet meteen een adequaat antwoord. De bestemmingsplannen zijn er vaak niet op ingericht en in het buitengebied zijn de regels al helemaal streng. Met deze nota hebben we een instrument in handen om vragen van initiatiefnemers beter te kunnen beantwoorden en daarom ben ik er blij mee.

Apeldoorn is op alle mogelijke manieren bezig om de aantrekkelijkheid te vergroten.

De laatste jaren is onze schouwburg fraai uitgebreid, heeft het museum een schitterend nieuw onderkomen gekregen. Verder zijn er in Apeldoorn tal van architectonisch fraaie gebouwen bij gekomen, naast de reeds bestaande attracties van Apeldoorn.

Museum paleis 't Loo, maar ook de Apenheul zijn jaarlijks goed voor vele duizenden bezoekers. Daarvan willen veel mensen wat langer in de stad blijven om Apeldoorn beter te leren kennen.

Ik hoop dat we in de toekomst daar goed op in kunnen spelen en dat we voor iedere soort bezoeker de juiste verblijfsaccommodatie hebben.

Fokko Spoelstra
Wethouder Economische Zaken
en Toerisme

1

VOORAF

1.1 Leidraad handelen gewenst

In Apeldoorn tonen diverse partijen interesse voor de ontwikkeling van nieuwe hotels of uitbreiding van reeds gevestigde hotels. Met een zich voorzichtigh aandienend economisch herstel zal dit de komende jaren waarschijnlijk nog toenemen. Op dit moment ontbreekt echter een instrument om dergelijke initiatieven eenduidig te kunnen beoordelen. Bovendien bieden de actuele gemeentelijke bestemmingsplannen zo goed als geen ruimte voor hotelontwikkelingen. Dit betekent dat verzoeken tot vestiging moeten worden afgewezen of dat er een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen. Een dergelijke procedure dient vooral buiten de stedelijke omgeving voldoende onderbouwd te zijn. Het provinciaal beleid voor het landelijk gebied / intensieve verblijfsrecreatie is immers te karakteriseren als vrij sterk beperkend. In de kadernota toerisme 2004 - 2007 'Ontmoeten in Apeldoorn' staat dan ook in paragraaf 4.1.3. hotels aangekondigd dat 'er criteria en contouren geschetst zullen worden om initiatieven vanuit de markt te kunnen beoordelen'. Deze contourennota hotelontwikkeling beoogt een leidraad te zijn voor zowel marktinitiatieven als gemeentelijk handelen.

1.2 Alles of selectief honoreren

Een belangrijke vraag is of Apeldoorn alle hotelplannen volgens het principe van de vrije economische markt wil honoreren of dat er waar mogelijk sturend opgetreden moet worden richting een gewenste situatie ter bescherming van de bestaande hotellerie.

In de hoofdstukken 3 en 4 worden twee keuzes nader beargumenteerd, te weten:

1. marktwerking als leidend begrip gekoppeld aan een boventrendmatige limiet voor de groei van het aantal kamers; 'hotelscenario welkom in Apeldoorn';
2. beoordeling van initiatieven door een toetsingskader.

1.3 Input data en tijdshorizon

Het basismateriaal en een inventarisatie van het huidige aanbod in de gemeente Apeldoorn is vastgelegd in het rapport van Hopman & Andres (update 2004). Daarnaast is geput uit de volgende bronnen: hotelnota's met onderliggend onderzoek van Zwolle, Groningen, Arnhem, Amstelveen, Maastricht, Den Haag en Utrecht, statistieken CBS, Horeca Nederland statistieken, RECRON rapport 'op weg naar 2019', RABO Cijfers & Trends, RABO Marktonderzoek hotels en enkele gesprekken met hoteliers.

Er is voor gekozen het eindpunt van de nota te leggen over ruim vijf jaar, eind 2010. De inschatting is dat er in een dergelijke tijdsspanne geen grote

verschuivingen plaatsvinden in de trendmatige ontwikkelingen en bovendien ligt de horizon dan niet te ver weg om nog voldoende concreet gevoel bij te hebben. Monitoring moet de komende jaren uitwijzen of deze inschatting voldoende basis is om de ingezette lijn ongewijzigd te continueren.

1.4 Leeswijzer

In deze nota wordt hierna het volgende besproken:

- hoofdstuk 2: Huidige aanbod Apeldoorn, trends en vraagontwikkeling; korte uitkomsten rapport Hopman & Andres en overige bronnen;
- hoofdstuk 3: Gewenste toekomstige ontwikkeling;
- hoofdstuk 4: Rol gemeente Apeldoorn en toetsingskader;
- hoofdstuk 5: Denkrichting locaties hotelontwikkeling.

2

HUIDIGE SITUATIE EN TRENDS

2.1 Huidig aanbod

Aantal bedden: het beeld wordt wat vertroebeld door een iets andere onderzoeksopzet dan in 2001 en een ferme stijging van vooral Bed en Breakfast accommodaties. Het aantal nieuwe aanbieders heeft maar een relatief beperkt effect op het aantal bedden. Wel is duidelijk dat het beddenaanbod van de 25 hotels en 10 Bed en Breakfast adressen in de gemeente Apeldoorn de laatste jaren is gestegen; van 2.011 bedden in 2001 naar 2.142 bedden (1.051 kamers) in het jaar 2004. In het oog springt vooral de reeds gerealiseerde uitbreiding van Hotel Apeldoorn.

Er volgt nog de uitbreiding van De Cantharel (78 kamers), De Echoput (40 kamers) en De Wippselberg (39 kamers). Het totaal aantal komt daarmee op ruim 1.200 kamers en 2.450 bedden.

Voor de leesbaarheid van de nota wordt hierna de eenheid 'kamers' gehanteerd. In de praktijk is één kamer vrijwel altijd gelijk aan twee bedden.

Kwaliteit: de kwaliteit van het aanbod (classificatie) is de afgelopen jaren iets gestegen en over het algemeen van goed niveau. Het aanbod is in behoorlijke mate divers waar steden als bijvoorbeeld Utrecht een meer eenzijdig (zakelijk segment) aanbod hebben. Er zijn geen eenduidige signalen dat de stad Apeldoorn op dit moment een duidelijk tekort heeft in het low budget segment. Gezien het relatief bescheiden aanbod van dit moment is het wel een segment om met aandacht te volgen. Vraag hiernaar zou bijvoorbeeld kunnen voortvloeien uit de realisatie van het Omnisportcentrum.

Prijs: de tarieven voor hotelkamers zijn de laatste jaren gestegen, hoewel de stijging minder groot was dan in de Randstad. Door de conjunctuur en de transparantie van de prijzen via internet staan de prijzen momenteel enigermate onder druk.

Locatie: bijna de helft van het hotelaanbod is decentraal te vinden in Apeldoorn. De dorpen hebben een gevarieerd en groot hotelaanbod dat gemiddeld in een iets lager segment zit en meer gericht is op de toeristische klant. Voor het zakelijke segment geldt dat de leidende positie van de stad Apeldoorn duidelijker is

Positie op Veluwe: in termen van aanbod heeft Apeldoorn haar concurrerende positie ten opzichte van de regio in de afgelopen jaren globaal weten te consolideren.

Conclusie aanbod versus vraag markt

bovenstaande samengevoegd met de geluiden uit de hotelsector zelf resulteren in de conclusie dat het huidige Apeldoornse aanbod qua aantallen, kwaliteit en diversiteit in goede balans is met hetgeen de markt vraagt. De markt is in het geval van Apeldoorn een mooie mix van zakelijk (rond 60% van totaal) en toeristisch (rond 40% van totaal) met een vrijwel geheel binnenlandse herkomst.



2.2 Trends en vraag

Het hotelaanbod dient ook in de toekomst in concurrentie met andere (inter-)nationale aanbieders in te spelen op de marktvraag.

De marktvraag wordt gevoed door:

- 'grotere trends' zoals vergrijzing, groeiend belang multiculturele binnenlandse markt, 'quality time', wellness, erfgoedlogies, internet, korte vakanties in wisselende (groeps-) samenstelling en conjunctuur. Wat dit laatste betreft lijkt er een voorzichtig herstel in gang te komen van de zakelijke bestedingen. De toeristische vakantiebestedingen leiden nog steeds onder het matige consumentenvertrouwen. Bovendien wordt (ook) door de consument handig ingespeeld op de marktsituatie in de transparantie van de prijzen op internet door laat (last minute prijzen) te boeken;
- lokale impulsen als Orpheus, Omnisport, CODA en het huidige diverse hotelaanbod met een goede prijs - kwaliteitsverhouding. Bovendien heeft Apeldoorn ijzersterke punten als landelijke attracties (bijvoorbeeld Apenheul, Het Loo en De Hoge Veluwe), de ligging op de Veluwe en centrale ligging in Nederland gekoppeld aan een goede bereikbaarheid. Op individueel niveau kunnen hotels de kansen benutten door zich te profileren met verrassende Product Markt Combinaties en een gastvrije houding.

Het is onwaarschijnlijk dat Apeldoorn structureel een substantieel deel buitenlandse hotelgasten zal weten te trekken.

Conclusie vraagontwikkeling komende jaren

In grote lijnen voorspellen bronnen en literatuur landelijk een gematigde vraagontwikkeling waarbij inspelen op de vraag de kritische succesfactor is. Indicatief: 2 tot 3 % groei per jaar.

3

GEWENSTE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

3.1 Ambitie en doelstelling

Een analyse van het huidige aanbod, trends en ontwikkelingen leidt volgens Hopman & Andres tot de keuze voor een volgende gewenste ontwikkeling:

'Een verdere differentiatie, diversificatie en kwaliteitsverbetering van het aanbod. Er is niet direct aanleiding om over te gaan tot grootschalige uitbreiding van het aanbod'.

Deze analyse wordt door de afdeling Economische Zaken van de gemeente Apeldoorn gedeeld en is basis voor uitwerking van de visie hierna.

Deze contourennota hotelontwikkeling Apeldoorn 2005 - 2010 kent een hoofddoelstelling.

Hoofddoelstelling

Het behouden van het evenwicht tussen vraag en aanbod in de diverse markt-segmenten waarbij wordt uitgegaan van externe ontwikkelingen (dus 'de markt volgen').

Apeldoorn wil echter ook de ruimte bieden om dit evenwicht op een iets hoger niveau te brengen. Dat resulteert in de keuze voor het volgende scenario.

Hotelscenario 'welkom in Apeldoorn'

Er wordt een iets ruimer aanbod mogelijk gemaakt dan de trendmatige vraag-ontwikkeling rechtvaardigt waarbij oog is voor de belangen van de bestaande hotellerie.

Het fundament onder deze 'boven trendmatige ambities' is:

- de potentie (zakelijk én toeristisch) van de centrale - en goed bereikbare ligging in de Veluwe natuur;
- grootstedelijke ambities als bijvoorbeeld Orpheus, Omnisport en het evenementenbeleid;
- geplande ontwikkeling nieuwe bedrijfsterreinen en kantoorlocaties.

Met een iets ruimer aanbod hoeft ook bij grotere congressen en evenementen minder 'nee' verkocht te worden. De belangen van de bestaande hotellerie in de gemeente wordt daarbij niet uit het oog verloren; er wordt een plafond gehanteerd in de ontwikkelingsruimte dat ligt op maximaal 1,5% boven de trendmatige groei; totale groei dus maximaal 4% per jaar. Deze ambitie is wat gematigder dan in diverse andere steden (bijvoorbeeld Utrecht), het geeft desondanks ruimte aan genoemde ambities én heeft oog voor de bestaande hotellerie. Reden temeer de boventrendmatige ambitie wat te matigen, is de op handen zijnde uitbreiding van Cantharel, Echoput en Wipselberg (samen + 150 kamers). Een gezonde bezetting moet daar nog worden gerealiseerd. In de volgende paragraaf wordt zowel het trendmatige en voorzichtige scenario als het meer ambitieuze scenario 'welkom in Apeldoorn' getalsmatig nader uitgewerkt.

3.2 Ruimte hotelkamers getalsmatig tot en met 2010; keuze voor ambitieus hotelsscenario 'welkom in Apeldoorn'.

Zoals gesteld kent Apeldoorn op het gebied van hotels een harmonieus aanbodmix van zakelijk en toeristisch. De gemiddelde kamerbezetting ligt in 2005 met iets onder de 60% op het niveau waarbij een rendabele exploitatie mogelijk wordt geacht. Deze constatering en de verdere analyse hiervoor rechtvaardigen zonder twijfel dat er voor Apeldoorn een trendmatige stijging van vraag te verwachten is van ongeveer 2,5% per jaar. Cumulatief voor de ruim vijfjarige periode 2005 tot en met 2010 betekent dit een te verwachten vraagtoename van ongeveer 13%. Naar verwachting zal het zwaartepunt van groei liggen in de tweede helft van de periode.

De ruimte in de markt voor extra hotelkamers tot en met 2010 is in het trendmatige en voorzichtige scenario dus $13\% \times 1.200 = 150$ kamers. Na invulling van bestemmingsplanruimte en redelijk concrete plannen van Résidence Victoria resteert een marktruimte van 110 kamers.

In het voorgestelde meer ambitieuze hotelsscenario 'welkom in Apeldoorn' (op basis van maximaal 4% groei per jaar) wordt voor de periode tot en met 2010 een plafond gehanteerd van 260 extra kamers.



Na invulling van bestemmingsplan-
ruimte van Résidence Victoria resteert
een marktruimte van 220 kamers.

In een schema samengevat:
Marktruimte hotelkamers tot en met
2010 Apeldoorn.

Scenario's 1 en 2

Trendmatig scenario

Ambitieuus scenario 'welkom in apeldoorn'

Aantal hotelkamers 2005
(incl. Cantharel/Echoput/Wipselberg = + 150 kamers)

1.200

1.200

Berekende ruimte extra hotelkamers t/m 2010

150

260

Theoretisch / gewenst aantal kamers per eind 2010

1.350

1.460

Berekende ruimte extra hotelkamers t/m 2010

150

260

Bestemmingsplan Résidence Victoria

-/-40

-/-40

Marktruimte per saldo t/m 2010

110

220



De marktruimte van 220 hotelkamers moet gezien worden als richtinggevend. Indien de marktontwikkeling in de praktijk (over meerdere jaren) sterk afwijkt van hetgeen nu wordt voorzien, is bijstelling van deze nota mogelijk noodzakelijk. Het is goed om te monitoren of de keuze de komende relatief forse uitbreiding van Cantharel, Echoput en Wippselberg op te nemen als deel van het bestaande aanbod niet te veel druk zet op de gemiddelde bezettingsgraad. Ook onverwacht grote schommelingen zoals door faillissementen of uitbreidingen in het hotel-aanbod in de regio rond Apeldoorn kunnen leiden tot een ambitieherziening.

Hiervoor zijn argumenten en ambities genoemd die resulteren in een keuze voor het hotelscenario 'welkom in Apeldoorn'. Daarbij is gekozen voor ambities met een getalsmatige bovengrens. Dat voorkomt zowel een al te grote claim op schaarse ruimte als een ongezonde verstoring van het huidige evenwicht in de lokale hotelmarkt. In het spectrum van mogelijke scenario's zijn nog minimaal twee alternatieven te onderkennen. Voor de volledigheid worden deze hier kort genoemd.

Scenario 3: hotelsector op slot

Apeldoorn staat geen verdere hotelontwikkeling toe. Alleen de huidige hotels kunnen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan werken aan kwaliteitsverbeteringen. Variant op dit scenario is dat alleen bestaande hotels in aanmerking komen voor ontwikkelingen en aanpassingen in het bestemmingsplan die in de praktijk het meest beperken. De keuze voor dit scenario is niet logisch gezien de samenhang met gemeentelijke beleidskeuzes als Strategische Economische Beleidsvisie Apeldoorn (SEBA), 'Ontmoeten in Apeldoorn' en grootstedelijke ambities als Orpheus en Omnisport.



Scenario 4: hotelsector helemaal open

Apeldoorn faciliteert zo veel als maar mogelijk alle zich aandienende wensen op het gebied van hotelontwikkelingen. Flankerend zou daarnaast nog actieve acquisitie bedreven kunnen worden en kunnen op voorhand locaties worden bestemd. Het is zonder enige twijfel zo dat de markt een zelfregulerende werking kent en dat Apeldoorn voor een kansloze missie staat als gekozen zou worden voor het scenario 'Las Vegas van West Europa'. Toch zou de keuze voor scenario 4 kunnen zorgen voor een meer dan gewenste ruimteclaim en ongewenste verstoring in (delen van) de huidige lokale hotelmarkt. Daarin is nu sprake van een divers, marktconform aanbod met een rendabele exploitatie. Bij de keuze voor 'welkom in Apeldoorn' met maximaal 220 extra kamers per 2010 is weliswaar sprake van een 'prikkelende situatie' voor de bestaande hotellerie maar is het risico van grote marktverstoringen beperkt.

4

FACILITEREN OF TOETSEN

4.1 Rol gemeente Apeldoorn

In de toeristische nota 'Ontmoeten in Apeldoorn' staat beschreven dat de gemeente Apeldoorn veelal faciliterend wil opereren. In relatie tot hotelontwikkeling vervult de gemeente de volgende rol:

- A. geen sterk actieve rol in acquisitie van nieuwe vestigingen; er zijn geen lacunes in het huidige aanbod, marktinitiatieven dienen zich continu aan en blijven zich naar verwachting meer dan trendmatig aandienen. Indien ambities en het achterwege blijven van marktinitiatieven uit balans dreigen te raken, is een meer actieve rol mogelijk gewenst. De ambitie is immers: 'welkom in Apeldoorn';
- B. constructieve en selectief stimulerende houding bij marktconforme (= prijs, kwaliteit, diversificatie, thematisering) marktinitiatieven waarbij de volgende mogelijkheden in beeld zijn
 - kwaliteitsimpuls bestaand aanbod zonder toevoeging van aantal kamers; is in principe een continu proces en voorwaarde voor continuïteit;
 - toevoegingen bij bestaande hotels;
 - benutten bestaande bestemmingsplanruimte (ongeveer 40 kamers Résidence Victoria in Hoenderloo);
 - nieuwe vestigingen.

Beoordeling vindt plaats met het door Hopman & Andres ontwikkelde toetsingskader. Dit toetsingskader wordt in paragraaf 4.2 kort besproken. Het toetsingskader is onverkort en integraal onderdeel als bijlage opgenomen bij deze contourennota hotelontwikkeling.

4.2 Toetsingskader

De gemeente Apeldoorn beoordeelt hotelinitiatieven op wenselijkheid en mogelijkheid en stuurt tegelijkertijd enigszins op elementen als differentiatie, diversificatie en kwaliteit met het toetsingskader dat bestaat uit de volgende criteria:

- *primair*: marktinzicht, geschiktheid locatie, kwaliteitsniveau, toegevoegde waarde, planologisch, ruimtelijk en verkeerskundig. Een initiatief moet in beginsel aan deze criteria voldoen;
- *secundair*: huidig functioneren, onderbouwing, schaalgrootte, differentiatie en diversificatie, functiemix, gewenst in gebied en bereidheid tot samenwerking. Deze criteria zijn richtinggevend en het is dus geen absolute noodzaak dat een initiatief hieraan geheel voldoet;
- *tertiar*: voorkeur aanvulling bij bestaand en onderbouwing uitbreiding voorzieningen en hotelkamers. Net als secundair zijn deze criteria richtinggevend maar in de afweging van minder gewicht.

5

DENKRICHTING LOCATIES HOTELONTWIKKELING

Zoals al eerder aangegeven is de actuele ruimte in de bestemmingsplannen in Apeldoorn voor hotelontwikkelingen zeer bescheiden. In feite beperkt dat zich tot de concrete uitbreidingsplannen van de Cantharel en Echoput, de bestemmingsplanruimte voor Résidence Victoria en mogelijkheden voor congresruimte en hotel op het ETV - terrein.

De berekende marktruimte in het aanbod van 110 tot 220 kamers tot en met het jaar 2010 vergt uiteraard fysieke ruimte. Beperkingen doemen op in de vorm van primaire elementen uit het toetsingskader en de concurrentie met andere functies op gewilde locaties. Uitbreiding van bestaande hotels zal door de ligging in de omgeving veelal slechts met maatwerk en beperkt mogelijk zijn. De gemeente beoordeelt initiatieven echter vanuit een constructieve houding, zie ook paragraaf 4.1.

In deze nota is geen beperkende of rigide lijst van mogelijke locaties ten behoeve van hotelontwikkelingen opgenomen. In meer algemene zin valt er wel iets te zeggen over aantrekkelijke locaties voor de uitbreiding van hotels. De locaties dienen daarbij gezien te worden tegen de achtergrond van de bezoekersmotieven van de hotelgasten. Ieder hotel kent zijn eigen mix van gasten; in de Apeldoornse situatie is dat zonder uitzondering een mix van zakelijk (60% van totaal) en toeristisch (40% van totaal).

Toeristisch is daarbij vooral gerelateerd aan de Veluwe en andere toeristische attracties zoals Kröller Muller en Het Loo.

Naast de 'traditionele, structurele pullfactoren' die hebben geleid tot het huidige hotelaanbod is een vraagimpuls te verwachten van grotere recente ontwikkelingen zoals Orpheus, CODA, Omnisport en ambities op het gebied van evenementen. Deze ontwikkelingen en nieuwe dynamiek maken dat de gemeente Apeldoorn kansen ziet voor toevoeging van hotelcapaciteit in het stadscentrum. Het huidige aanbod daar is, zeker vergeleken met andere grote streken, bescheiden te noemen. Wel is er een adequaat aanbod op relatief korte afstand van het centrum.

Uit literatuurstudie blijkt dat de volgende hotellocaties aantrekkelijk zijn:

- binnenstad of nabijheid binnenstad;
- station gekoppeld aan nabijheid binnenstad;
- locaties langs snelwegen; Apeldoorn kent ook nu al een aantal van dergelijke hotels die bovendien in een (toeristisch) aantrekkelijke omgeving liggen. Voor snelweglocaties geldt het risico van ongewenste randverschijnselen als criminaliteit en prostitutie. In de praktijk blijkt dit risico echter gering te zijn bij hotels van minimaal drie sterren. Bij snelweglocaties zal het minimum van drie sterrenniveau derhalve als aanvullende vestigingseis gehanteerd worden;
- locaties in nabijheid van voldoende 'traffic' of mix van functies; voorbeelden zijn stations, (lucht)havens, congrescentra en complexen met leisure / cultuur / sport.



Afsluitend

Deze contourennota hotelontwikkeling Apeldoorn 2005 - 2010 is leidraad en basis voor marktinitiatieven en gemeentelijk handelen.

Gekozen is voor het hotelscenario 'welkom in Apeldoorn'. We zijn ervan overtuigd dat de gepaste ambities en het oog voor de belangen van de gevestigde hotellerie in dit scenario constructief zullen bijdragen aan het behoud van het bestaande evenwichtige hotelmarkt in de gemeente Apeldoorn, afgestemd op de marktvraag vanuit de toeristische en zakelijke (vergader-, beurs- en congres-) marktsegmenten. Toetsingskader hotelinitiatieven

BIJLAGE

BIJ CONTOURNOTA HOTELONTWIKKELING APELDOORN 2005-2010

Dit toetsingskader maakt het voor de gemeente Apeldoorn mogelijk om initiatieven op het gebied van hotelontwikkeling te beoordelen en te kijken in hoeverre deze initiatieven wenselijk en mogelijk zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen primaire, secundaire en tertiaire beoordelingscriteria.

De benaming van deze criteria geeft het relatieve belang van de verschillende criteria aan. Dit betekent dat eigenlijk iedere aanvraag onverkort aan de primaire criteria moet kunnen voldoen. De secundaire en tertiaire criteria zijn richtinggevend, hetgeen inhoudt dat een aanvraag niet noodzakelijkerwijs aan al deze criteria hoeft te voldoen om positief te worden beoordeeld.

1. Primaire criteria

Marktinzicht

Het is van eminent belang dat hotel eigenaren die willen uitbreiden of een nieuwe hotelvoorziening willen vestigen, aantoonbare kennis hebben van de markt en de behoeften van deze markt weten te vertalen in een aantrekkelijk hotelproduct. Mede gezien de huidige marktsituatie wordt het steeds belangrijker dat men een onderscheidend aanbod weet te creëren.

Locatie

Aangezien de (potentiële) consument die gebruik maakt van de Apeldoornse hotels óf uit zakelijke óf uit toeristische overwegingen deze hotels bezoekt, dient er onderscheid te worden gemaakt in deze twee bezoekersgroepen tijdens locatiekeuze. Zo zal voor de zakelijke toerist een andere locatie aantrekkelijk zijn dan voor de vakantietoerist. De zakelijke toerist zal meer waarde hechten aan bereikbaarheid, ligging en het restaurant en de vakantietoerist aan de nabijheid van bossen en natuur. Bij de locatiekeuze dient met deze aspecten terdege rekening gehouden te worden.

Het voorgestane kwaliteitsniveau

Zonder een bepaald niveau van kwaliteit zal een hotel in de huidige markt niet overleven. Niet alleen de zakelijke toerist hecht aan een bepaald kwaliteitsniveau, maar ook de vakantieganger vindt kwaliteit steeds belangrijker. Voor de situatie in de gemeente Apeldoorn moet gedacht worden aan minimaal een niveau van drie sterren,

uitgaande van een exploitatiemix zakelijke / toeristische markt. Zakelijke faciliteiten als vergader / congresruimte zijn daarbij een pré.

Toegevoegde waarde van het hotelinitiatief

Naast locatie en kwaliteitsniveau van het hotel is toegevoegde waarde van groot belang. In dit kader wordt met toegevoegde waarde bedoeld dat de voorgestane uitbreiding of realisatie van een nieuw hotel iets extra's c.q. iets nieuws biedt, waardoor het bedrijf zich onderscheidt van andere hotels.

Dit geldt ook voor hotelplannen die zorgdragen voor een toegevoegde waarde aan de omgeving. De bewijslast ligt in dit opzicht bij de initiatiefnemers.

Ruimtelijke, planologische en verkeerskundige planologische criteria

Bij een voorgestane uitbreiding of realisatie van een hotel op een bepaalde locatie dienen de dan geldende ruimtelijke, planologische en verkeerskundige criteria onderzocht te worden.

De voorgenomen hotelplannen behoren te voldoen aan deze door het rijk, de provincie en de gemeente gehanteerde criteria. Mocht dit niet het geval zijn, dan moet bekeken worden of deze gewijzigd kunnen worden ten gunste van het hotelplan of dient het hotelplan aangepast te worden.



2. Secundaire criteria

Na toetsing aan primaire criteria kunnen de aanvragen beoordeeld worden aan de hand van enkele secundaire criteria. Zoals aangegeven zijn deze criteria richtinggevend.

Bedrijfssituatie (bij uitbreiding)

Gekeken wordt naar het huidige functioneren van het bedrijf. Aspecten waar naar gekeken kan worden zijn bezettingscijfers, management-kwaliteiten, jaarverslagen/exploitatatiecijfers en ondernemersgeest.

Motivatie voor uitbreiding of nieuwbouw

Bij dit criterium wordt bekeken wat de onderbouwing/motivatie van het belang van de uitbreiding of nieuwbouw van een hotel is. Inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre de hotel-eigenaar nagedacht heeft over zijn hotelplannen.

Schaalgrootte

De grootte van de uitbreiding c.q. realisatie van een nieuw hotel dient in overeenstemming te zijn met het gewenste hotelconcept.

Zo is het niet ondenkbaar dat een hotel, gericht op de zakelijke markt, extra aandacht besteedt aan vergader- c.q. conferentiefaciliteiten.

Differentiatie en diversificatie

Bij dit criterium dient bekeken te worden in welke mate het hotelinitiatief bijdraagt aan de differentiatie en diversificatie van het hotelaanbod in de gemeente Apeldoorn.

Funciemix

Samenhangend met het voorgaande criterium wordt hier in beeld gebracht in hoeverre het hotelplan de gewenste funciemix tussen de zakelijke- en vakantietoerist bereikt.

Gewenste uitbreiding en/of nieuwbouw in een bepaald gebied

Uitbreiding dan wel nieuwbouw van hotelaccommodaties in een bepaald gebied dient beoordeeld te worden aan de hand van de specifieke marktsituatie (vraag en aanbod) in dat gebied.

Bereidheid tot participatie in samenwerkingsverbanden

Bij dit criterium dient beoordeeld te worden in hoeverre de hotelexploitant bereid is samen te werken. In dat kader kan onder andere gedacht worden aan samenwerking met het hoteloverleg.

3. Tertiaire criteria

Deze criteria zijn, net als de secundaire criteria richtinggevend bedoeld en er dient, in vergelijking met de secundaire criteria, minder belang aan te worden gehecht.

Aard van de uitbreiding

■ *bestaande/nieuwe bedrijven:*

Uitbreiding bij bestaande hotels verdient prioriteit boven realisatie van nieuwe hotels in een bepaald gebied, mits de bestaande bedrijven voldoende scoren op de primaire en secundaire criteria.

■ *uitbreiding voorzieningen:*

Indien het ruimtelijk en planologisch mogelijk is uit te breiden dan dienen deze uitbreidingen die betrekking hebben op (een upgrading van) voorzieningen zoveel mogelijk doorgang te vinden.

■ *uitbreiding (aantal) hotelkamers:*

Uitbreiding van het aantal kamers ter vergroting van het financieel draagvlak is slechts mogelijk wanneer het bestaande aanbod een acceptabele bezetting heeft. Een andere reden voor uitbreiding van het aantal kamers kan liggen in het feit dat de ondernemer in onvoldoende mate aan de vraag kan voldoen.

WELKOM IN CONTOURENNOTA HOTELONTWIKKELING APELDOORN 2005 - 2010 APELDOORN



colofon

uitgave: juni 2006

vormgeving: T/k Design, Apeldoorn / Amsterdam

druk: Felua-groep, Apeldoorn

werkgroep: R. Holm (auteur), ZKA Consultants & Planners, Toeristisch Platform Apeldoorn