

Oplegnotitie Ontwikkelkader Hotels Ede 2019

Versie 21 januari 2020

Behorende bij onderzoeksrapportage 'Hotel Ontwikkelkader Gemeente Ede, 2019-R-010/1010, 6 november 2019' van Van Spronsen & Partners

Aanleiding

De hotel- en hotel-congresbranche is landelijk sterk in beweging, zo ook in de gemeente Ede en in Regio Foodvalley. De groei van B&B's en AirBnB speelt hierin een nadrukkelijke rol. Er is een groeiende behoefte aan hotelkamers, zowel in als grenzend aan de Randstad. De groei is zo sterk dat steeds meer gemeenten (nieuw) beleid voeren om te sturen in de stroom aan initiatieven zodat alleen de beste plannen uitgevoerd kunnen worden. Dit heeft ook nadrukkelijk te maken met de noodzakelijke onderbouwing in bestemmingsplannen op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Door gunstige economische perspectieven, een aantrekkelijk toeristisch-recreatief profiel, economische ontwikkelingen op het gebied van onder meer agrifood en goede bereikbaarheid is er veel interesse vanuit de markt om te investeren in hotels in de gemeente Ede/ Regio Foodvalley. Tegelijkertijd zien we dat het bestaande aanbod niet altijd even goed aansluit op de vraag.

Vanaf 2014 zijn diverse hotelonderzoeken uitgevoerd door een extern adviesbureau in opdracht van de gemeente Ede met als doel meer gevoel te krijgen bij de sector en de ontwikkelmogelijkheden. De laatste 'Marktstudie Hotels' dateert van november 2017. Deze onderzoeken waren voornamelijk kwantitatief ingestoken. Zij richtten zich primair op beschikbare (berekende) marktruimte en daarmee de kwantitatieve onderbouwing voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hotelsector is bij deze onderzoeken niet actief betrokken geweest.

Voor nieuwe hotelontwikkelingen is vrijwel altijd een nieuw bestemmingsplan nodig. Hiervoor zijn gemeenten aan zet. Bij het realiseren van een nieuw bestemmingsplan moet een gemeente op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking onder meer aantonen dat de ontwikkeling in een actuele behoefte voorziet (marktruimte). Is dat niet aangetoond, dan kan dit tot gevolg hebben dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

In het geval van hotelontwikkelingen zijn er daarmee grofweg twee keuzes te definiëren:

- Geen sturing: aan ieder nieuw plan gemeentelijke medewerking verlenen totdat de marktruimte is vergeven (en waarbij niet per definitie de beste initiatieven landen).
- Wel sturing: enkel meewerken aan plannen die in hoge mate bijdragen aan de gestelde (economische) ambities en daarmee de meeste werkgelegenheid creëren.

De (ruimtelijke en economische) impact van hotelontwikkelingen is groot, een zorgvuldige afweging en sturing zijn daarom van belang. Daarnaast willen we voorkomen dat er 'meer van hetzelfde' komt en er op termijn geen of te beperkt aantoonbare marktruimte meer is voor initiatieven die van toegevoegde waarde zijn voor de gemeente en regio.

Door te sturen op kwaliteit en concept is het mogelijk in te zetten op de juiste bezoekersdoelgroepen, die het meest bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid, economische vitaliteit en aan onze ambities. Dit doen we met een kwantitatief én kwalitatief Ontwikkelkader Hotels. Daardoor ontstaat de mogelijkheid om keuzes op voorhand te maken en alleen medewerking te gaan verlenen aan hotelontwikkelingen die het meest bijdragen aan de gestelde ambities (op onder meer zakelijk-toeristisch of recreatief-toeristisch gebied) en een versterking vormen van het bestaande aanbod.

Inbreng van en draagvlak bij de bestaande hotelsector is essentieel. Zij vertegenwoordigt het bestaande aanbod en heeft als geen ander zicht op de markt. Van maart tot en met oktober 2019 is samen met de Edese hotelsector in cocreatie gewerkt aan een nieuw kwantitatief en kwalitatief Ontwikkelkader Hotels om de ontwikkelruimte voor de sector te kunnen bepalen en toekomstige initiatieven te kunnen wegen. Uitgangspunt is een toetsinstrument voor de kortere termijn (5 jaar) te ontwikkelen met een doorkijk voor de middellange termijn (6 - 10 jaar). Vanwege de sterke dynamiek in de hotelmarkt is nog verder vooruit kijken niet reëel.

In deze oplegnotitie zijn de conclusies van het onderzoek van adviesbureau Van Spronsen kort samengevat weergegeven. Deze notitie vormt daarmee het feitelijke 'Ontwikkelkader Hotels' waarmee de komende periode gewerkt gaat worden. De notitie biedt daarbij tevens de input voor onderbouwing op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Zie ook <https://poelmannvandenbroek.nl/behoefte-maakt-schuld-de-ladder-toets-voor-hotels/>

Algemene uitgangspunten

- Er zijn veel kansen voor een opwaartse ontwikkeling van de Edese hotelsector (zowel toeristisch-recreatief als zakelijk), waarbij de focus ligt op het vergroten van de vraag en het beter laten aansluiten van het aanbod op het vraag.
- Voor de komende 5 jaar is kwantitatief ruimte voor toevoeging van 250 - 300 hotelkamers, ervan uitgaande dat het bestaande aanbod blijft, een autonome maar gematigde groei van de vraag wordt voorzien en mits deze in segmenten worden ontwikkeld waar behoefte gezien wordt.
- Op de termijn van 5 - 10 jaar lijkt er kwantitatieve ruimte, MTS die van toegevoegde waarde is op het bestaande aanbod en in staat is deels nieuwe doelgroepen aan te trekken.
- Toevoeging van alle bekende plannen (pag. 14, zowel harde als zachte plancapaciteit) binnen een korte termijn van 5 jaar zonder transformatie van bestaande locaties werkt markt ontwrichtend.
- Er is met name behoefte aan hotels in het viersterrensegment. Een opwaardering van het hotelaanbod is daarmee essentieel en randvoorwaarde voor het realiseren van ambities op toeristisch en zakelijk gebied. Om de Food Valley-regio aantrekkelijk te positioneren voor toerist, talent en investeerders, moeten we de logiessector goed op orde hebben. Bestaand hotelaanbod is niet geheel passend bij de huidige en toekomstige vraag, zowel zakelijk als toeristisch-recreatief.
- Indien de vraag in de nabije toekomst sterker toeneemt dan tot dusver wordt aangenomen (onder andere door positieve effecten/ versnelling als gevolg van het Investeringsprogramma Agrifood 2030 en daarmee ontwikkeling WFC, KennisAs, Food&BusinessPark, Campus Wageningen e.d., ontwikkelingen rondom Food Valley) wordt bekeken of er sprake is van een 'kantelpunt'. Indien dit concreet aantoonbaar is (o.b.v. bezettingsgraden, 'revpar' etc.) wordt de gemeenteraad gevraagd of een positiever scenario uitgewerkt en aangehouden kan worden (zie pagina 32-35).
- Veel kansen om de vraag te vergroten zijn er vanuit (zakelijk) agrifood (Investeringsimpuls Programma Agrifood 2030), profilering Hoge Veluwe, Kröller Müller en herinneringstoerisme.
- We respecteren bestaande plancapaciteit en bestaande hotels. We zetten daarbij -daar waar de eigenaar/initiatiefnemer bereid is mee te werken- wel in op oud-voor-nieuw waarbij we ons richten op het transformeren/omzetten/uit de markt halen van bestaand verouderd aanbod en/of bestaande plancapaciteit om zodoende meer kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelruimte te krijgen. Het is van belang dat hierbij onderscheid gemaakt wordt naar locatie (bestemmingsplan capaciteit onttrekken in Ede Stad heeft weinig relatie met Otterlo).
- Er blijft ruimte voor het toevoegen van kleinschalige logiesvormen (B&B's) en hotelinitiatieven < 15 kamers (zogenaamde 'specialty-concepten') die onderscheidend zijn en daarmee versterkend werken voor ons toeristisch-recreatief profiel. Dit is vooral gericht op het buitengebied.

Concreet toetsingskader voor nieuwe initiatieven

Voor ieder nieuw hotelinitiatief wordt de volgende vragenlijst ('checklist') afgelopen. De afweging of het initiatief een belangrijke toevoeging voor het hotelsegment zal zijn wordt gebaseerd op de mate waarin een initiatief positief ('ja') scoort op de onderstaande vragen.

1. Past het initiatief binnen de berekende kwantitatieve ruimte?
2. Initiatief versus bestaand hotelaanbod:
 - a. Wordt er (bovengemiddeld) ingezet op nieuwe doelgroepen en concepten?
 - b. Valt het beoogde niveau binnen de segmenten waarop wordt ingezet (4 sterren en hoger)?
 - c. Zorgt het initiatief voor een kwaliteitsimpuls van de directe omgeving (op het gebied van veiligheid, openbare functies, fysieke pandverbetering)?
3. Krijgt een bestaand gebouw een nieuwe functie (oftewel is sprake van transformatie)?
4. Voldoet het initiatief aan ruimtelijke randvoorwaarden (nabijheid OV, goede auto-ontsluiting, voldoende parkeervoorzieningen, maat & schaal passend in omgeving, geen onevenredige inbreuk op woon- en leefklimaat)?
5. Kwalitatieve en economische criteria:
 - a. Heeft het initiatief een hoogwaardige bedrijfsfilosofie m.b.t. ondermeer duurzaamheid en mvo?
 - b. Is er aantoonbare financiële haalbaarheid?
 - c. Is er een financier?
 - d. Is er een eindbelegger?
 - e. Is er een exploitant?

Organisatie en onderzoek

- Er wordt een Hotelplatform Ede opgericht op initiatief van Ede Marketing en gemeente Ede. Bij dit platform zullen diverse Edese hoteliers zich aansluiten. Het (agrifood-) bedrijfsleven met een structurele vraag naar logies wordt hier nauw bij betrokken. Doel van een dergelijk platform is met elkaar in gesprek te blijven en samen te verkennen waar/hoe het aanbod waarvoor de bezoeker naar Ede/ Food Valley komt te vergroten is. Er is vanuit de hotelsector veel enthousiasme.
- We gaan onderzoeken of en hoe regulering van AirBnb kan worden georganiseerd.
- Het is belangrijk de leefstijlvinder door te ontwikkelen voor het identificeren van nieuwe doelgroepen relevant voor onder meer de hotelsector (passende concepten).

Monitoring uitgangspunten

- Er vindt binnen 3 jaar na vaststelling van dit Ontwikkelkader een evaluatie en monitoring plaats, uiterlijk 1 maart 2023. Mogelijk eerder zodra een kantelpunt zichtbaar is (zie algemene uitgangspunten).
- Op termijn wordt bezien of een verdergaande langetermijnvisie (10-15 jaar) op hotelontwikkelingen opportuun en tegelijkertijd realistisch is.