

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

ambtelijk advies d.d. 22 juli 2024

Initiatief uitbreiding Boutique Hotel KINT, Steenstraat 2, Valkenburg aan de Geul

Op de locatie is nu het Boutique Hotel KINT (hierna Kint hotel) gevestigd met 32 kamers en één vergaderruimte. Er is een uitbreiding voorzien met 26 tweepersoonskamers en drie vergaderruimten op de aangrenzende locatie van de oude bowlingbaan aan de Oosterweg te Valkenburg aan de Geul.

Het initiatief is besproken in de themagroep op 16 juli 2024 op basis van:

- het door de gemeente ingevulde format d.d. 3 juli 2024;
- brochure bestaand hotel;
- schriftelijke toelichting initiatiefnemers;
- bouwtekeningen;
- artikel 240517 Artikel Het Belang van Limburg en
- een mondelinge toelichting door de gemeente Valkenburg aan de Geul over de stand van zaken ten aanzien van het traject transformatie en vitalisering van hotels in de gemeente.

Dit advies is opgesteld vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden. Dit advies heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief

- De themagroep stelt allereerst vast dat het initiatief wordt afgestemd omdat van het huidige omgevingsplan wordt afgeweken voor verblijfsrecreatie. Het betreft de toevoeging van 26 tweepersoons hotelkamers; 52 slaapplekken. Op grond van de Tabel regionale afstemming initiatieven vrijetijdseconomie Zuid-Limburg valt deze uitbreiding binnen de categorie "kleinschalige initiatieven".

- De themagroep constateert dat de uitbreiding van het Kint hotel in het viersterren-plus segment bijdraagt aan een kwalitatieve toevoeging van het hotelaanbod voor Valkenburg aan de Geul en de regio Zuid-Limburg.

De uitbreiding op het terrein van de oude bowlingbaan aan de Oosterweg zorgt daarnaast ook voor de mogelijkheid van duurzame energieopwekking (ook voor het bestaande kloosterhotel). Dit draagt bij aan duurzaam toerisme, één van de doelstellingen uit de Visie VTE Zuid-Limburg 2030. Verder draagt de voorgenomen uitbreiding bij aan een gezonde meerjarige exploitatie en daarmee ook aan het behoud van erfgoed, namelijk het bestaande Kint hotel in het rijksmonumentale klooster.

- Het Kint hotel is sinds 1 oktober 2023 geopend. Dit maakt dat er nog geen meerjarige en representatieve cijfers voorhanden zijn over de bezettingsgraad. Tijdens de vergadering van de themagroep is door de ambtelijk vertegenwoordiger van de gemeente Valkenburg aan de Geul toegelicht -op basis van inzage in bedrijfsvertrouwelijke gegevens- dat het Kint hotel in zijn huidige vorm een hoge bezettingsgraad kent. De meerjarenbegroting met de uitbreiding laat ook een positief resultaat zien.

- De themagroep stelt op basis van de stukken vast dat de initiatiefnemer door de onderhavige uitbreiding streeft naar een betere bezetting op doordeweekse dagen en in rustigere toeristische periodes. Dit draagt bij aan spreiding van toeristenstromen. Het stimuleren van zakelijk toerisme, zoals door initiatiefnemer wordt nagestreefd, past hier bij. De themagroep kan echter aan de hand van de beschikbare stukken nog niet op voorhand vaststellen of daadwerkelijk vooral wordt ingezet op zakelijk toerisme en hoe dit zich verhoudt met andere bestaande en nieuwe initiatieven in de regio. Reden waarom deze passage in dit advies wordt vermeld, is dat de meeste hotels en verblijfsaccommodaties op zoek zijn naar een stabiele bezettingsgraad jaarrond en dat het argument van inzet op zakelijk toerisme niet te snel mag worden gebruikt om de marktruimte aan te tonen. De themagroep heeft de indruk dat het hier vooral gaat om het stimuleren van zakelijk toerisme als aanvulling op de bestaande doelgroepen van het hotel.

- Voor de actuele behoefte en marktruimte vindt de themagroep het bij deze casus relevanter dat de gemeente Valkenburg aan de Geul eigen hotelbeleid heeft ontwikkeld en het initiatief daaraan is getoetst en past binnen dat beleid. Daarnaast is de gemeente actief bezig met transformatie en vitalisering van hotels die kwalitatief niet voldeden en weinig toekomstperspectief meer hebben. Tijdens de vergadering d.d. 16 juli 2024 is namens de gemeente een nadere actualisering gepresenteerd van de huidige stand van zaken ten aanzien van hotels.

Uit dit overzicht is gebleken dat *tenminste* 140 slaappleaatsen (70 2-persoons hotelkamers) in Valkenburg aan de Geul sinds 2018 zijn getransformeerd en planologisch zijn (of op korte termijn worden) wegbestemd. Deze slaappleaatsen zijn dus onttrokken aan de harde planvoorraad. De te verwachten marktruimte, gekoppeld aan het gegeven dat het hier gaat om een kwalitatieve toevoeging in het viersterrenplus-segment, leidt tot de conclusie dat er voor dit initiatief voldoende marktruimte is.

Conclusie

Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief.

Dit advies heeft een geldigheidsduur van een jaar. Indien op dat moment nog geen ontwerp van een ruimtelijk plan is vastgesteld dan wel de formele BOPA-procedure is gestart, dient zo nodig een nieuw advies te worden aangevraagd.