

GEMEENTE SLUIS

Raadsvoorstel

Pag. 1

Datum vergadering	27 september 2007	Nr.	9
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het vaststellen van de verhouding tussen hotelkamers en appartementen in Cadzand Bad op 50/50.		
Portefeuillehouder	wethouder C. Bolijn		
Samenvatting			
Op uitnodiging van uw raad geeft dit voorstel een onderbouwing van de beoogde verhouding tussen hotelkamers, inclusief de uitbreiding van het aantal, en de doorgevoerde kwaliteitslag voor het gehele hotel, en de mogelijkheid om appartementen te bouwen. Voorgesteld wordt de verhouding te bepalen op 50/50.			

Aan de raad,

In de discussie in uw raad rond het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de bijlagen 5 en 6 waarin achtereenvolgens het beeldkwaliteitplan en de ontwikkelingsschets aan de orde kwamen, werd een motie ingediend – door de fracties van Helder Zeeuws, Partij van de Arbeid en Dorpsbelangen en Toerisme, waarin gesteld wordt dat uw raad een voorstel verwacht over de verhouding tussen de aantallen hotelkamers en het aantal appartementen in hotels. De motie werd ingetrokken nadat de portefeuillehouder toezegde dat de motie zou worden uitgevoerd.

Met dit raadsvoorstel wordt beoogd de toezegging van de portefeuillehouder na te komen.

In Bijlage 9 bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad Natuurlijk stijlvol is aandacht geschonken aan de hotelsector. Aangeduid is dat de Zeeuwse hotelsector, met inbegrip van Cadzand-Bad, zeer kleinschalig is en de bezettingsgraad buiten het zomerseizoen en de schoolvakanties relatief laag is. De oorzaak daarvoor is vooral te duiden door het gebrek aan vraag vanuit de zakelijke markt. In de bijlage wordt vervolgens aangegeven dat de beperkte aanwezigheid van 4 en 5 sterren hotels vooral veroorzaakt wordt door de bedbezetting en dat het gemiddelde prijsniveau te laag is om investeringen rendabel te maken.

Twee van de conclusies in bijlage 9 zijn van belang:

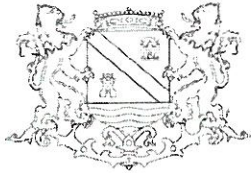
- dat hotels een belangrijke basis vormen voor de ontwikkeling van Cadzand-Bad in de richting zoals voorgestaan wordt: een relatief mondaine badplaats met kenmerkende accenten van natuur en stijl;
- dat alleen op bijzondere locaties in Zeeland het prijsniveau en de bezettingsgraad haalbaar is voor de exploitatie van luxe hotels.

Wij zijn, op basis van verschillende onderzoeken van de markt (zie bijlage 9 bij het ontwikkelingsplan – dat ter inzage ligt bij dit voorstel –, van oordeel dat Cadzand-Bad zo'n bijzondere locatie is. Wij streven dan ook naar hoogwaardige hotelvoorzieningen in dit plangebied.

De visie op het aanbrengen van een koppeling tussen het aantal hotelkamers en de mogelijkheid voor hoteliers om appartementen te realiseren, is genomen op basis van de overweging dat, gegeven de relatief kleinschalige omvang en de relatief moeilijke situatie om investeringen in nieuwe hotelkamers economisch verantwoord mogelijk te maken, er naar de zittende en mogelijke toekomstige exploitanten een handreiking moet worden gedaan.

Deze handreiking is bedoeld om het voor de hotelsector mogelijk te maken mee te doen in de kwaliteitslag die we in Cadzand-Bad willen maken en om (verder) te groeien naar een economisch gezonde exploitatie. Analyses geven aan dat in het bijzonder de onrendabele top van een

Besluit van de Raad d.d. 27 september 2007	Na stemming conform voorstel besloten met 13 stemmen voor en 3 stemmen tegen. Tegen hebben gestemd dhr W. Gijsel, dhr H. Meijer en dhr B. Bastting.
---	---



investering in nieuwe hotelkamers een probleem vormt. Wij zijn van mening dat het noodzakelijk is de sector tegemoet te komen door deze in de gelegenheid te stellen de onrendabele top van de investeringen geheel of ten dele te compenseren door de realisatie van appartementen.

Omdat we vanuit het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad ook streven naar een vitale badplaats is het echter ongewenst dat ongelimiteerde aantallen appartementen worden gerealiseerd. Er moet altijd een basisniveau aan hotelaccommodaties beschikbaar blijven.

Ten einde beide beleidsdoelen zoveel mogelijk te kunnen realiseren is gekozen om bij uitbreiding van het aantal hotelkamers (bijvoorbeeld uit economische overwegingen) de bouw van appartementen mogelijk te maken. Om te voorkomen dat er onevenredig veel appartementen in Cadzand-Bad worden gerealiseerd (met het oog op een vitale badplaats), stellen wij voor per hotel dat gaat uitbreiden een maximum aantal te realiseren aantal appartementen te koppelen.

In tegenstelling tot wat door Horeca Nederland wordt beweerd, is het niet de bedoeling betuttelend te zijn naar de hotelsector. Wij achten het niet raadzaam om absolute minimumaantallen van hotelkamers vastleggen. Dat is aan de ondernemer om zelf te bepalen. Wel beogen wij een mogelijkheid te bieden aan de hotelsector om de kansen om te groeien naar een gezondere exploitatie en omvang, door een bepaalde verhouding te hanteren.

De verhouding die wij nastreven is 50/50.

Dit betekent concreet dat voor iedere hotelkamer die gerealiseerd wordt én waarbij binnen het gehele hotel de gewenste kwaliteitsverbetering wordt doorgevoerd, de mogelijkheid bestaat om één appartement te realiseren ten einde de onrendabele top van de investering in de hotelkamers geheel of ten dele teniet te doen. Het gehele plan dient onderbouwd te zijn met een goed ondernemingsplan.

De verhouding tussen het totaal aantal hotelkamers en de appartementen mag daarbij nooit groter zijn dan 50/50.

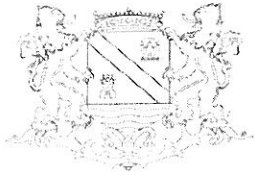
Het staat de ondernemer vrij om te kiezen voor de bouw van appartementen. Natuurlijk mag hij 100% hotelkamers realiseren, graag zelfs. Het gaat bij de bouw van appartementen alleen om een mogelijkheid.

Andere verhoudingen zijn natuurlijk ook mogelijk. Echter om te voorkomen dat de uitbreiding van een hotel met slechts enkele kamers gepaard gaat met de bouw van zeer vele appartementen (waardoor weer het vitale aspect van de badplaats in het gedrang kan komen) stellen wij voor een bovengrens vast te stellen. Een gelijke verhouding tussen hotelfunctie en appartement (50%-50%) lijkt redelijk om de investering in de zo gewenste hotelsector mogelijk te maken.

De gekozen verhouding is geen willekeurige omdat wij vanuit de sector begrepen hebben dat een verhouding van bijvoorbeeld 70/30 onvoldoende ruimte biedt om de kwaliteitsslag en de economische rentabiliteit voor een ondernemer te waarborgen.

Wij merken op dat het vanzelfsprekend is dat de appartementen, die binnen deze verhouding zouden kunnen worden gerealiseerd, moeten passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden die gelden voor Cadzand-Bad en dat hiervoor fysiek voldoende ruimte moet zijn.

Wij stellen u voor in te stemmen met de verhouding van 50/50 tussen het totaal aantal hotelkamers (na realisering van de uitbreiding) en de te realiseren appartementen wanneer er sprake is van een uitbreiding/kwaliteitsslag van een hotel. Deze verhouding zal dan ook in het ontwikkelingsplan worden opgenomen.



GEMEENTE SLUIS

Raadsvoorstel

Pag. 3

Oostburg, 19 september 2007

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De wnd. secretaris,

De burgemeester,

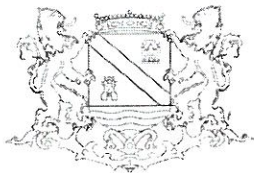
mr. J. Schaalje

J.F. Sala

Bijlage(n):

Ter inzage liggende stukken:

1. Bijlage 9 bij het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad;
2. Brief Horeca Nederland d.d. 6 juli 2007.



GEMEENTE SLUIS

Raadsbesluit

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders; d.d. 19 september 2007;

overwegende dat in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, zoals dit eerder vastgesteld is in de raadsvergadering van 26 oktober 2006, en in aanvulling op uw besluit van 22 juni 2006 over de stedenbouwkundige uitgangspunten en als aanvulling op de bijlagen 5 en 6 zoals deze in de raadsvergadering van 24 mei 2007 zijn vastgesteld het zinvol wordt geacht om een nader aanvullend uitgangspunt over de verhouding tussen hotelkamers en te bouwen appartementen vast te stellen, dat gehanteerd zal worden als stedenbouwkundig uitgangspunt;

gelet op artikel 141 Gemeentewet;

BESLUIT:

1. dat de verhouding tussen het aantal hotelkamers, indien sprake is van uitbreiding van het aantal en de beoogde kwaliteitslag gerealiseerd is, en de te realiseren appartementen in Cadzand-Bad, wordt bepaald op 50/50, mits de te realiseren uitbreiding geschiedt op basis van een goed ondernemingsplan, passend is binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden en fysiek mogelijk is;
2. dat in geval van volledige sloop en herbouw de verhouding 50/50 dienovereenkomstig geldt.

Sluis, 27 september 2007

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,

J.F. Sala