



MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties

Grip op Groei

MRA werkgroep verblijfsaccommodaties
Definitieve versie 11 juli 2019

Tot 2025 wordt door de World Tourism Organisation UNWTO een groei van het wereldwijde toerisme verwacht van meer dan 30%.

“Gezien het enorme economische belang willen de samenwerkende overheden in de MRA het toerisme graag faciliteren. Tegelijkertijd wordt de drukte op sommige plekken steeds groter. Dat maakt dat het onverminderd belangrijk blijft om met elkaar de stad groter te maken om zo grip op groei te houden. Amsterdam is de regio en de regio is Amsterdam” (Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025, 1^e herijking 2017).



Fort Beemster, eco-chique wellness resort in een fort (Unesco monument) gecombineerd met hotel kamers

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Waarom een ontwikkelkader?	4
1.2 Wat voorafging	5
2 Wettelijk kader	6
2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.2 Marktomschrijving, -ruimte en ruimtelijk verzorgingsgebied	8
3. Het ontwikkelkader	10
3.1 Wat is het ontwikkelkader	10
3.2 Voor welke initiatieven geldt het ontwikkelkader?	10
3.3 Ontwikkelkader en RO-procedure	11
3.4 Het ontwikkelkader	12
3.5 Het ontwikkelkader in relatie tot het overnachtingsbeleid in Amsterdam	14
4. Het expertteam	16
4.1 Waarom een expertteam?	16
4.2 Hoe ziet het expertteam eruit?	16
4.3 Hoe gaat het expertteam te werk?	17
4.4 Vervolgstappen na ontvangst van het advies	18
4.5 Borging concept na vergunningverlening	18
4.6 Evaluatie werkzaamheden expertteam en werking ontwikkelkader	18
4.7 Proces vaststelling	18

1 Inleiding

1.1 Waarom een ontwikkelkader?

Amsterdam wordt steeds populairder. Het inwonersaantal groeit, het aantal bedrijven en de omvang van de bedrijven groeit en er komen steeds meer bezoekers naar de regio. Door de populariteit van Amsterdam en de regio wordt het op sommige plekken steeds drukker. Binnen de grachtengordel, maar bijvoorbeeld ook in Volendam, op het eiland Marken en op de Zaanse Schans. Het blijft daarom ook voor het toeristisch dossier belangrijk om de stad groter te maken en om regie te voeren en grip op de groei te krijgen; Amsterdam is de regio, en de regio is Amsterdam. Elke bezoeker die ervoor kiest om in de regio te verblijven (in plaats van in de stad) of elke bezoeker die in de stad verblijft en er voor kiest om de regio te bezoeken draagt bij aan het verminderen van de drukte, en daarmee aan de balans op de drukke plaatsen. Het zorgt bovendien voor een betere spreiding over de regio van de economische voordelen die bezoekers met zich mee brengen.

Grip op groei vraagt om instrumenten om de balans tussen wonen, werken, recreëren en milieu te kunnen borgen. Met dit plan introduceert de werkgroep verblijfsaccommodaties van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) twee sturingsinstrumenten: Het MRA ontwikkelkader- en het MRA expertteam verblijfsaccommodaties. Zij helpen gemeenten om te zorgen dat nieuwe verblijfsaccommodaties een lokale binding hebben en de plek (regio) waar ze gebouwd worden versterken. Zo dragen deze vastgoedontwikkelingen bij aan het toeristisch groter en sterker maken van de MRA en aan de verdere spreiding van toerisme over de regio. Het doel is om te voorkomen dat er door waterbedeffecten¹ nog meer drukte ontstaat op plekken waar dat ongewenst is. Daarnaast is het doel om nieuwe ontwikkelingen een bijdrage te laten leveren aan lokale gebiedsontwikkeling, aan de versterking van het toeristische profiel en aan de economie van de gemeente.

De introductie van het MRA ontwikkelkader en het MRA expertteam verblijfsaccommodaties sluit aan bij de ambities uit de Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025 en maken onderdeel uit van actie 1.9 van de Ruimtelijk – Economische Actie Agenda 2016-2020: “De regionale hotelstrategie 2016-2020 op korte termijn herijken en uitbouwen tot een MRA Strategie Verblijfsaccommodaties.

Tevens vormen het MRA ontwikkelkader en expertteam invulling van de noodzaak tot regionale afstemming bij de totstandkoming van nieuwe stedelijke ontwikkelingen conform de Ladder voor duurzame verstedelijking en voor de Noord-Hollandse gemeenten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

¹ Waterbedeffect: Amsterdam zet een stop op de hotelontwikkelingen maar elders in de MRA worden hotels gebouwd die zich qua programma, doelgroep en presentatie alsnog op Amsterdam richten waardoor de disbalans aldaar toeneemt.

1.2 Wat voorafging

Op 9 november 2018 hebben de bestuurders van de MRA in het Bestuurlijke Overleg Platform Economie geconstateerd dat de capaciteit voor toerisme voor de gemeente Amsterdam is bereikt en het behoud van de balans in wonen, werken, recreëren en milieu in de MRA een gezamenlijk regionaal belang is waar binnen de MRA oplossingen voor gezocht moeten worden.

De bestuurders hebben daarnaast kennisgenomen van het ZKA rapport “Grip op Groei”. Daaruit blijkt dat verblijfsaccommodaties in heel de MRA vitaal zijn en dat de internationale groeiverwachting van het toerisme marktruimte creëert voor nieuwe verblijfsaccommodaties. De bestuurders constateerden vervolgens dat de marktruimte kansen biedt om het ingezette beleid van spreiding van toerisme succesvol voort te zetten. Zij stelden vast dat het daarom wenselijk is dat overnachtingsmogelijkheden in de regio bijdragen aan toeristisch bezoek in de regio. Tevens constateerden de bestuurders dat dit met het huidige beleid en de huidige ruimtelijke instrumenten onvoldoende kan worden gewaarborgd. Het risico bestaat dat er buiten Amsterdam verblijfsaccommodaties gebouwd worden die zich alsnog voornamelijk op Amsterdam richten. Dat willen de bestuurders voorkomen.

Daarom spraken de bestuurders in het overleg van 9 november 2018 uit dat een regionaal kader met instrumenten wenselijk is. Dit moet deze balans borgen en de groei van verblijfsaccommodaties in de MRA in een gewenste richting sturen. De introductie van het MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties en het MRA expertteam verblijfsaccommodaties geeft invulling aan de wens van de MRA bestuurders. De nu volgende hoofdstukken geven het wettelijk kader en het operationele proces weer.



Chateauform seminarhotel (in ontwikkeling). Biedt vergader en opleiding locaties voor managers in Europa, Azië en de VS.

2 Wettelijk kader

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking biedt een wettelijk kader voor het vaststellen van het markt- of verzorgingsgebied en het introduceren van instrumenten om regionaal af te stemmen.

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen overheden op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening zorgvuldig af te wegen of een nieuwe vastgoed ontwikkeling passend is (Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Verblijfsaccommodaties vallen onder deze werkingssfeer zowel bij nieuwbouw als bij transformatie. Kernvragen die hiervoor moeten worden beantwoord zijn:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en is deze nieuw?
- Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied of daarbuiten?

De introductie van het ontwikkelkader en het expertteam zijn de invulling van de ladder voor duurzame verstedelijking en voor de Noord-Hollandse gemeenten de invulling vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) om regionaal af te stemmen. Middels een ontwikkelkader en afspraken over regionale afstemming en advisering kunnen de overheden in de MRA op een kwalitatieve manier grip houden op realisatie van deze groei. Hierbij is het streven om in de afweging flexibiliteit en kansen mee te kunnen nemen. Zo kan meebewogen worden met de marktontwikkelingen en kunnen gewenste ontwikkelingen aangejaagd worden.

Noord-Holland:

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening in verband met de Ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld. Eén van de regels betreft het maken van regionale afspraken omtrent nieuwe stedelijke ontwikkelingen. “Artikel 5: een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken”. Bij de nieuwe PRV van Noord-Holland is ook een uitvoeringsregeling ‘regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017’ vastgesteld. Artikel 5 ‘Overige stedelijke voorzieningen’ geeft aan dat de gemeenten in de regio onderling werkafspraken maken over afstemming van dit type nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat hierbij om overige stedelijke voorzieningen niet zijnde woningbouw, bedrijventerreinen, kantorenlocaties of detailhandel. Te denken valt bijvoorbeeld aan een recreatiewoningenpark, hotel, manege, crematorium, wellness centrum, bioscoop, theater, museum, etc. Plannen voor overige stedelijke voorzieningen, waarvan de marktregio de gemeentegrens overstijgt, moeten dus altijd regionaal worden afgestemd.

De uitvoeringsregeling van de provincie Noord-Holland bepaalt dat gemeenten in een bepaalde regio, een besluit dienen te nemen over de regionale afspraken. Het bepalen van de afbakeningen van de regio (het ‘verzorgingsgebied’) is in beginsel aan de gemeenten zelf, dat regelt de PRV niet.

Bij het bepalen van de regio gaat het expliciet om de gemeenten die de belangrijkste samenhang op de betreffende markt hebben en waarbinnen de meeste wisselwerking plaats vindt. Afgesproken is

dat in de MRA het verzorgingsgebied de deelregio is. De MRA kent zeven deelregio's: Amsterdam, Amstelland Meerlanden, Gooi & Vechtstreek, Zaanstreek Waterland, Zuid-Kennemerland, IJmond en Lelystad/Almere. De inzet van het MRA ontwikkelkader en het MRA expertteam vormen de regionale procesafspraken waarmee deze afstemming gedaan kan worden en de juridische basis voor de vereisten van de PRV van de provincie Noord-Holland. De regionale procesafspraken moeten door de colleges van B&W van de Noord-Hollandse gemeenten worden bekrachtigd.

Flevoland:

In Flevoland, in dit verband specifiek Lelystad en Almere als onderdeel van de MRA, stelt de Provinciale Ruimtelijke Verordening geen expliciet over regionale afstemming bij de totstandkoming van stedelijke voorzieningen. Ondanks dit verschil in provinciaal beleid sluiten óók de gemeenten Almere en Lelystad aan bij het MRA ontwikkelkader en expertteam aangezien deze steden ook onderdeel uitmaken van de MRA en deze afspraken de invulling voor de laddereis van regionale afstemming kunnen zijn. Dit biedt vooral ook een kans om ook in deze gemeenten te komen tot kwalitatieve keuzes bij de vergunning van nieuwe logiesaccommodaties. In beide steden is de interesse voor het ontwikkelen van nieuwe verblijfsaccommodaties groot zowel vanuit de markt als bij de gemeenten. Almere is volgens Hotel Adviesbureau Horwath in 2018 zelfs toegetreden tot de top 10 van meest interessant gemeenten voor hotelvastgoed investeringen. De basis voor het overnachtingsbeleid is in Almere lokaal geregeld met het Afwegingskader Hotels.

Amsterdam:

De uitgangspunten van het ontwikkelkader en de inzet van het MRA expertteam gelden voor alle gemeenten van de MRA. Amsterdam wil het toerisme en het aantal verblijfsaccommodaties echter niet laten groeien terwijl dat in de overige gemeenten onder voorwaarden juist wel kan. In Amsterdam wordt daarom het reeds vastgestelde toetsingskader ingezet om tot een advies te komen. Het in Amsterdam vastgestelde toetsingskader is strenger dan het MRA ontwikkelkader dus voorziet daarmee in de bestuurlijke ambities van de Metropoolregio Amsterdam. Het huidige beleid zoals vastgesteld in Amsterdam blijft dan ook ongewijzigd. Net zoals het proces en de weging van advisering. Wat verandert is dat het advies door het MRA expertteam gemaakt wordt (waarin Amsterdam ook zitting heeft) wat tevens de invulling is van de laddereis van regionale afstemming.

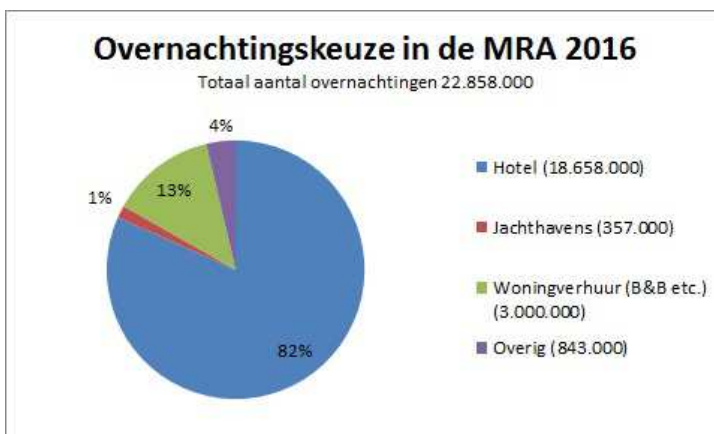


Cityden, appartementenhotel voor de internationale zakelijke doelgroep in Amstelveen

2.2 Marktomschrijving, -ruimte en ruimtelijk verzorgingsgebied

Marktomschrijving: Bezoekers die in de MRA willen overnachten, kunnen dat op allerlei manieren doen. Sommigen verblijven bij familie of vrienden, andere huren een woning (vakantieverblijf) of een deel van een woning (B&B). Een groot deel verblijft in hotels maar ook groepsaccommodaties, vakantieparken, campings en jachthavens zijn populair. Andere reizen met hun eigen verblijfsaccommodatie wat zorgt voor een groei van het aantal camperplaatsen.

Marktruimte: Op 9 november 2018 (Bestuurlijk Overleg Platform Economie) hebben de bestuurders van de MRA kennisgenomen van het ZKA-rapport “Grip op groei: alleen groei met kwaliteit en toegevoegde waarde”. Uit dit rapport blijkt dat verblijfsaccommodaties in heel de MRA vitaal zijn (er wordt voldoende omgezet om blijvend te kunnen investeren en



Figuur 1 Soorten overnachtingen

verbeteren) en dat de internationale groeiverwachting van het toerisme marktruimte creëert voor nieuwe hotels. Verder blijkt uit het ZKA-onderzoek dat er de komende vier jaar nog voldoende marktruimte is voor zo’n 18.500 kamers, hiervan is ongeveer de helft al gepland (bron MRA hotelmonitor).

De marktruimte zal op regelmatige basis (minimaal eens in de drie jaar) vastgesteld moeten worden en zal inzicht moeten geven in de totale toeristische ruimte. Daarom is inzicht in de groei van de gehele vraag maar ook in de groei van het gehele aanbod (dus inzicht in de groei van alle vormen van logies) van belang. Inzicht in de vraagontwikkeling zal door periodiek onderzoek moeten gebeuren waarbij gebruik gemaakt zal worden van het digitale nachtregister waar al een groot deel van de MRA gemeenten op aangesloten zijn. Inzicht in de aanbodontwikkeling zal geschieden door het regelmatig updaten van de MRA hotelmonitor die inzicht geeft in de pijplijn van vastgoedontwikkelingen. De verwachte aanbodgroei of –daling van bijvoorbeeld vakantieverblijf zal door separaat periodiek onderzoek inzichtelijk gemaakt moeten worden.



Corendon Village Hotel, Haarlemmermeer: hotel gecombineerd met een experience in de Boeing 747, longstay hotel kamers, vergader faciliteiten, een bioscoop en vijf restaurants



Landgoed Duin & Kruidberg. Voormalig grootste landgoed van Nederland met 27 hotelkamers, Spa & Wellness 't Princenbosch, Michelin Star restaurant 'De vrienden van Jacob' en vergader faciliteiten

3. Het ontwikkelkader

3.1 Wat is het ontwikkelkader

Het ontwikkelkader is een kwalitatief instrument dat gebruikt wordt om een gemeente te helpen om te bepalen of een initiatief al dan niet waarde toevoegt aan de omgeving en de bestaande markt en zo aansluit bij de toeristische spreidingsdoelstellingen van de MRA. Nieuwe verblijfsaccommodaties kunnen een positieve bijdrage leveren aan het versterken van de directe omgeving. Dat hangt af van zaken als locatie, faciliteiten, doelgroep, concept, buurtgebondenheid, duurzaamheid, eigenaarschap, sociaal ondernemen en het aanbod van faciliteiten in de accommodatie. Het ontwikkelkader geeft feedback op het ondernemersplan dat de initiatiefnemer bij een (voor)aanvraag omgevingsvergunning indient. Deze feedback richt zich op bovengenoemde punten en functioneert als leidraad voor de gemeente die over het project een besluit moet nemen. Het ontwikkelkader kan ook door een gemeenten gebruikt worden bij het maken van een anterieure overeenkomst bij het maken van een bestemmingsplan. Het ontwikkelkader functioneert daarnaast als een handvat voor ondernemers, een leidraad waarop het bedrijfsplan gebaseerd en verbeterd kan worden om te komen tot een kwalitatief plan in alle opzichten

3.2 Voor welke initiatieven geldt het ontwikkelkader?

Het ontwikkelkader geldt voor alle ontwikkelingen (nieuwe vestiging, nieuwbouw, transformatie en uitbreiding) van verblijfsaccommodaties met meer dan 50 slaappleatsen die niet in het bestemmingsplan passen. Het gaat om hotels, migrantenhotels, campings, bungalowparken, jachthavens en groepsaccommodaties. Het verblijf is kort (1 dag tot 6 maanden) en bedoeld voor mensen die elders een hoofdverblijf hebben. Het gaat om een btw belaste activiteit. In het bestemmingsplan wordt de activiteit veelal benoemd onder de titel “horeca-logies”, “Logies”, “Horeca-hotel”, “Camping” of soortgelijk. Een gemeente kan besluiten om óók voor kleinere ontwikkelingen het expertteam om hulp te vragen, bijvoorbeeld omdat het toch een project met een grote impact is. Als een project al in het bestemmingsplan past, kan de gemeente ook om ondersteuning vragen. Feedback van het expertteam kan dan gebruikt worden om met de ontwikkelaar in gesprek te gaan over hoe het project nog beter aan te laten sluiten bij de MRA strategie.

Het toetsingskader van Amsterdam geldt alleen voor hotels en voor alle initiatieven vanaf 1 kamer. In de regel gaat het daar om alle logiesvormen die binnen bestemmingsplannen worden aangemerkt met Horeca V of Horeca VI. Als er in Amsterdam andersoortige ontwikkelingen zijn met meer dan 50 slaappleatsen (zoals campings of jachthavens) dan worden die getoetst aan het MRA ontwikkelkader.

3.3 Ontwikkeldkader en RO-procedure

Wanneer een ontwikkelende partij of grondeigenaar bij een gemeente kenbaar maakt een initiatief te willen nemen voor een verblijfsaccommodatie die valt onder de werking van dit ontwikkeldkader, wijst de gemeente de ontwikkelaar, eigenaar of andere initiatiefnemer op de inhoud van het ontwikkeldkader.

Zodra de gemeente een RO-procedure gaat starten zal zij, voordat deze wordt voltooid met een besluit over een bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor het afwijken daarvan, op grond van de eisen uit de Wro een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst kunnen ook kwalitatieve aspecten worden opgenomen om een goede invulling te geven aan het initiatief. Hierin kan ook worden verwezen naar onderdelen van het ontwikkeldkader zodat de benodigde kwalitatieve sturing wordt bereikt. Na het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt het bestemmingsplan vastgesteld of de omgevingsvergunning afgegeven. Vervolgens zal er nader overlegd worden over de o.a. de exploitatie etc. waarbij de afgesloten anterieure overeenkomst als borging van de afspraken werkt.

Vaak vindt er vóór de officiële RO-procedure al overleg plaats tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In deze vooroverleggen dient de gemeente de initiatiefnemer zo goed mogelijk te informeren over het proces van regionale afstemming, over het ontwikkeldkader en het expertteam. De gemeente kan het ontwikkeldkader overhandigen aan de initiatiefnemer zodat de plannen zo goed mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten van het ontwikkeldkader. Ambtenaren van de gemeente waar het initiatief speelt kunnen op voorhand ook in overleg treden met leden van de MRA werkgroep verblijfsaccommodaties, het MRA expertteam en/of de MRA regisseur verblijfsaccommodaties en leisure om nadere uitleg over het ontwikkeldkader en ondersteuning in het proces te krijgen.



*CSMArt hotel Almere,
Verblijfsaccommodatie voor
de jaarlijkse training van de
werknemers van Carnival
Cruise Line.*

3.4 Het ontwikkelkader

De vijf aspecten “Regio versterkend”, “Meerwaarde in de markt”, “Economisch haalbaar”, “Draagvlak in de omgeving” en “Duurzaamheid en Sociaal Ondernemen” dienen in het bedrijfsplan vertaald te worden in concrete samenwerkingen, services, faciliteiten, uiterlijke kenmerken, doelgroepen, verslagen, cijfers etc. Het is aan de initiatiefnemer om zijn/haar plannen zo concreet en compleet mogelijk te maken zodat een goed beeld ontstaat over de duurzame kwalitatieve waarde van de verblijfsaccommodatie voor de omgeving. De vijf aspecten worden beoordeeld aan de hand van een lijst van bijbehorende aandachtspunten. Die zijn weer verdeeld in belangrijke punten die de kern van het specifieke aspect weergeven. Daarnaast zijn er een aantal punten die secundair genoemd kunnen worden en een extra bijdrage leveren aan de toegevoegde waarde van de verblijfsaccommodatie.

1. Regio versterkend

Deze aandachtspunten voorkomen dat een nieuwe verblijfsaccommodatie in de nabijheid van een toch al drukke plek zoals (de binnenstad van) Amsterdam wordt gebouwd puur en alleen omdat die drukke plek dichtbij is. Om te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het toeristisch groter en sterker maken van de MRA en om te zorgen voor verdere spreiding van toerisme door de regio is het van belang dat de nieuwe verblijfsaccommodaties een lokale binding hebben en de locatie (regio) waar ze gerealiseerd worden versterken.

Belangrijke punten spreiding van toerisme:

- Het project past bij het DNA/ karakter van de locatie/ gemeente, het lokale toeristische en marketingbeleid of bijvoorbeeld bij het karakter vanuit het marketingprogramma Amsterdam Bezoeken Holland Zien (ABHZ).
- De exploitant draagt in zijn communicatie bij aan de spreiding van toerisme. Zo wordt verwacht dat de exploitant vooral aandacht geeft aan promotie van de directe omgeving en activiteiten in de regio waar de verblijfsaccommodatie komt. Zo levert hij een bijdrage aan de gewenste spreiding van toeristen. De naamgeving en profilering van het hotel versterkt de spreiding van toerisme.
- De doelgroepen van het project sluiten aan bij de spreidingsdoelstellingen. Het hotel richt zich niet op doelgroepen die alleen naar Amsterdam gaan.

Aanvullende aspecten die een positief effect hebben op de toegevoegde waarde van de verblijfsaccommodatie:

- Het project werkt samen met toeristisch-recreatieve ondernemers in de omgeving die zich richten op activiteiten en promotie buiten Amsterdam.
- Het project voegt, naast overnachten, ook een leisure- of zakelijke functie toe of maakt een leisure functie in de nabije omgeving sterker door zijn komst of werkt samen met een reeds bestaande leisure functie. Denk bijvoorbeeld aan conferentieruimten, een dagattractie, theater, museum, bioscoop, edutainment functie of sportaccommodatie.

Belangrijke punten versterken van de locatie:

- Het project draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en sluit aan bij de lokale identiteit/DNA van de locatie.

- De accommodatie is zelfstandig aantrekkelijk of in combinatie met lokale voorzieningen aantrekkelijk: voegt iets toe aan de omgeving.

Aanvullende aspecten die een positief effect hebben op de versterking van de directe omgeving:

- Het project heeft interactie met de omgeving. Uit programma en services kan opgemaakt worden dat de omgeving gebruik gaat maken van de verblijfsaccommodatie en/of dat er samenwerkingen zullen ontstaan tussen de verblijfsaccommodatie en bewoners, organisatie en ondernemers.
- Het project sluit aan bij en versterkt lokale voorzieningen. De verblijfsaccommodatie en haar bezoekers leiden bijvoorbeeld tot het beter functioneren van lokale winkels, zakelijke-, culturele- of sportvoorzieningen.
- Het project draagt aan versterking van de sociale veiligheid in de omgeving bijvoorbeeld door meer mensen op straat, verlichting, inzet van nachtbewakers etc.
- Het gebouw, programma en services is zodanig dat naast gasten ook anderen er gebruik van zullen maken.
- Het project biedt naast overnachten ook andere vormen van gebruik.
- Er wordt samengewerkt met lokale leveranciers.

2. Meerwaarde in de markt

Belangrijke punten meerwaarde in de markt:

- Speelt in op trends en ontwikkelingen in de markt, economie of maatschappij.
- Onderscheidend vermogen: het concept onderscheidt zich van andere concepten in het aanbod.
- Draagt bij aan de variatie van het type aanbod in MRA.
- Draagt bij aan het faciliteren van doelgroepen waar onvoldoende accommodaties voor zijn of voor zijn gepland.

3. Economisch haalbaar

Belangrijke punten om te bepalen of een gepresenteerd plan exploitabel is en dus ook zo uitgevoerd kan worden zoals gepresenteerd:

- Gedegen ondernemersplan en business case incl. exploitatiebegroting.
- Gedegen marktonderzoek incl. haalbaarheidsonderzoek.
- Exploitant is bekend (partij die hoofdrisico draagt in de exploitatie) en dit is schriftelijk vastgelegd.

Aanvullende aspecten die een positief effect hebben op de haalbaarheid en op de toegevoegde waarde van de verblijfsaccommodatie:

- Concept is al eerder elders succesvol gerealiseerd (proof of concept).
- Ondernemer heeft eerder een project gerealiseerd met kwaliteit en toegevoegde waarde voor de omgeving.
- Inzicht in mogelijk toekomstige ontwikkelingen en herinvesteringsmogelijkheden.
- Inzicht in de samenwerking tussen de bij het project betrokken partijen (vaak belegger, ontwikkelaar, exploitant, merkgever). Deze samenwerking is ook op lange termijn geborgd in een overeenkomst.

4. Draagvlak in de omgeving

Belangrijke punten draagvlak in de buurt:

- Er is een communicatieplan en een participatieplan omwonenden opgesteld.
- De buurt en belanghebbenden worden actief betrokken bij de ontwikkeling om zo ook de toegevoegde waarde voor de directe omgeving te vergroten en te borgen.

Aanvullende aspecten die een positief effect hebben op de toegevoegde waarde van de verblijfsaccommodatie:

- Indien van toepassing: buurtbijeenkomst geeft eerste inzicht in draagvlak project in de buurt.
- Er is ruimte in het project om tegemoet te komen aan wensen van de buurt.
- Aandacht voor buurtparticipatie bij inrichting van de openbare ruimte.

5. Duurzaamheid en sociaal ondernemen

Tot slot hebben initiatieven waar duurzame maatregelen zijn toegepast en waar sprake is van sociaal ondernemerschap een toegevoegde waarde:

- Aardgas loos
- Innovatieve toepassingen van beplanting binnen of buiten
- Green Key of ander exploitatiekeurmerk
- BREAAM of ander bouwkeurmerk
- Energieneutraal
- Grondstoffenpaspoort of andere vorm van circulair bouwen
- Er is realistische en aantrekkelijke buurtfunctie opgenomen in het project
- Het project biedt werkgelegenheid, ook voor medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt
- Het project biedt werkgelegenheid voor opleidingen (stages en leerwerkplekken)
- Ondernemer gaat verder dan de wettelijke vereisten toegankelijkheid gehandicapten
- Ondernemer koopt sociaal in
- Ondernemer werkt samen met organisaties in de omgeving/buurt
- Trackrecord goed werkgeverschap

3.5 Het ontwikkelkader in relatie tot het overnachtingsbeleid in Amsterdam

Het overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam is sinds 1 januari 2017 van kracht. Dit “Nee-Tenzij” beleid bevat een aantal criteria waaraan een initiatief moet voldoen te weten: uniek concept, buurtbetrokkenheid, duurzaamheid en sociaal ondernemerschap. Het Amsterdamse overnachtingsbeleid is strenger dan het MRA ontwikkelkader en voldoet daarmee volledig aan de uitgangspunten van het MRA ontwikkelkader. Vandaar dat het MRA expertteam bij initiatieven in Amsterdam het strengere toetsingskader van Amsterdam zal gebruiken bij haar advisering. Een beleidsadviseur overnachtingsbeleid van Amsterdam heeft standaard zitting in het MRA expertteam. Het huidige adviesteam overnachtingsbeleid van Amsterdam zal bij de vaststelling van het MRA ontwikkelkader en het MRA expertteam door het college van Amsterdam ophouden te bestaan.



In het midden van de media stad Hilversum, staat een onderscheidend en nationaal monument: Gooiland Hotel, evenementen locatie en theater. Gooiland is gespecialiseerd in het combineren van zakelijke evenementen met overnachtingen en theater.



Slot Assumburg, hostel gecombineerd met monumentale tuin, trouwerij en vergader faciliteiten

4. Het expertteam

4.1 Waarom een expertteam?

De gemeente dient zich als onderdeel van het ontwikkeltraject goed te informeren over een ingediend initiatief.. Een ambtelijk expertteam met kennis van de markt, van de gemeente en de locatie én met een overzicht van ontwikkelingen in heel de MRA kan het college helpen tijdens het ontwikkeltraject. Feedback en advies van het MRA expertteam verblijfsaccommodaties is niet bindend. Het is een hulpmiddel dat de gemeente kan gebruiken bij de afwegingen die zij maakt in het kader van het ontwikkeltraject.

Naast het ontwikkelkader wordt daarom een MRA expertteam verblijfsaccommodaties ingesteld om gemeenten te helpen de maximale kwaliteit uit een initiatief te halen. De combinatie van het ontwikkelkader en het expertteam zorgen er dan voor dat de potentie van elk nieuw initiatief maximaal wordt benut. Nieuwe verblijfsaccommodaties worden verspreid over de gehele MRA. En de nieuw te realiseren verblijfsaccommodaties leveren een duurzame en kwalitatieve bijdrage aan de omgeving, het lokale profiel en het toeristische product.

Het expertteam werkt aan de hand van een reglement dat als bijlage bij dit ontwikkelkader is toegevoegd.

4.2 Hoe ziet het expertteam eruit?

Vanuit de gemeente waar het initiatief speelt:

1. De beleidsmedewerker EZ of andere afdeling waar verblijfsaccommodatiebeleid is ondergebracht.
2. Een tweede ambtenaar van de gemeente die betrokken is bij het verblijfsaccommodatie initiatief.

Vanuit de MRA werkgroep verblijfsaccommodaties:

3. De deelregio vertegenwoordiger verblijfsaccommodaties van de gemeente waar het initiatief speelt².
4. De beleidsadviseur overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam.
5. De MRA regisseur verblijfsaccommodaties en leisure.

Het secretariaat wordt gehuisvest bij het MRA-bureau en voor het eerste jaar gefinancierd door de provincie Noord-Holland. Na het eerste jaar worden de werking van het ontwikkelkader en expertteam geëvalueerd.

² Indien het plan plaats vindt in de gemeente waarin de deelregio vertegenwoordiger zelf werkt dan wordt een andere deelregio vertegenwoordiger betrokken.

4.3 Hoe gaat het expertteam te werk?

- De gemeente stelt in het voorproces de ontwikkelaar op de hoogte van lokaal beleid en eventuele lokale kaders en van de eis van regionale afstemming, het MRA ontwikkelkader- en MRA expertteam verblijfsaccommodaties en bij een Amsterdams initiatief het Amsterdamse toetsingskader.
- De gemeente vraagt in het voorproces eventueel de informele hulp van leden van het expertteam of van de MRA werkgroep verblijfsaccommodaties om de ontwikkelaar zo goed mogelijk voor te kunnen bereiden op de aanvraag.
- Zodra de gemeente een RO-procedure wilt starten, informeert zij via email het secretariaat van het MRA expertteam en stuurt de stukken op. Zij informeert het secretariaat ook over welke twee ambtenaren men vanuit de gemeente deel wil laten nemen in het expertteam.
- Het secretariaat nodigt de vijf leden van het expertteam voor een overleg om het project te bespreken.
- Het expertteam kan indien gewenst een presentatie door de initiatiefnemer aanvragen.
- Het expertteam geeft feedback op het plan met motivatie en aanbevelingen voor de gemeente.
- Het secretariaat stuurt de feedback van het expertteam naar de behandelend ambtenaar van de gemeente.
- De behandelend ambtenaar zorgt dat de feedback van het MRA expertteam deel uitmaakt van het ontwikkeltraject.
- Het advies van het expertteam is een handvat en niet bindend, maar zal samen met de andere overwegingen meegewogen worden in het ontwikkeltraject van de gemeente.

Advies expertteam

De leden van het expertteam proberen samen tot een advies te komen. Het ontwikkelkader werkt niet met punten of scores. De feedback van het expertteam betreft een bespiegeling van het plan op basis van de verschillende belangrijke aspecten (aangevuld eventueel met feedback op de aanvullende aspecten) van het ontwikkelkader en een advies hoe minder aanwezige onderdelen verbeterd kunnen worden. Zo krijgen initiatiefnemers de mogelijkheid om het plan te verbeteren als dat de wens van de gemeente is. Het advies is geen rapport met aan het eind een voldoende of onvoldoende. Het is een handvat voor gemeenten dat helpt in haar besluit om al dan niet aan een plan mee te werken. Het advies richt zich dan ook vooral op de duurzame toegevoegde waarde van het plan om de omgeving.

- Een gemeente kan het expertteam vragen een advies uit te brengen op basis van lokaal overnachtingsbeleid mits dit beleid minimaal invulling geeft aan de uitgangspunten van het ontwikkelkader. Zoals bijvoorbeeld in Amsterdam dat een gemeentelijk overnachtingsbeleid heeft dat strenger is dan het MRA ontwikkelkader. Het expertteam toetst Amsterdamse initiatieven aan de hand van het Amsterdamse overnachtingsbeleid. Voor Amsterdam geldt dat het advies van het expertteam zwaarwegend is.
- Het expertteam zorgt ervoor dat het advies uiterlijk 8 weken na de adviesaanvraag bij de gemeente is. In dringende gevallen kan deze termijn teruggebracht worden tot 6 weken.
- Het advies is 3,5 jaar geldig. Bij grote wijzigingen in het plan is er een nieuwe adviesaanvraag nodig.

4.4 Vervolgstappen na ontvangst van de feedback van het expertteam

De gemeente neemt de feedback van het MRA expertteam mee in haar overwegingen in het kader van de RO-procedure en bij het opmaken van een eventuele anterieure overeenkomst. Tevens informeert de gemeente het secretariaat van het MRA expertteam over haar uiteindelijke besluit zodat het secretariaat een overzicht kan bijhouden ten behoeve van het jaarverslag.

De gemeente kan aan de ontwikkelaar vragen om de gesuggereerde verbeterpunten te verwerken in het uiteindelijke plan. De gemeente bespreekt het plan, de feedback van het expertteam en haar uiteindelijke besluit in het deelregionaal ambtelijke overleg.

4.5 Borging concept na vergunningverlening

Om de afspraken in het kader van de RO-procedure te borgen, maar ook om zeker te zijn dat de afspraken tijdens de exploitatiefase worden nageleefd, is het aan te raden deze zoveel als mogelijk vast te leggen. Dat kan bijvoorbeeld in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract, in een anterieure- of in een privaatrechtelijke overeenkomst. Ook kunnen afspraken gemaakt worden over doorlevering van een pand en van de exploitatie (kettingbeding).

In de advisering aan de gemeente zal het MRA expertteam verblijfsaccommodaties voorstellen doen hoe het voorliggende concept het beste geborgd kan worden. Het expertteam bouwt daartoe een kennisbank op van in te zetten privaatrechtelijke middelen. De advisering zal altijd zijn om afspraken vast te leggen in een overeenkomst die vervolgens deel uit kan maken van de integrale onderbouwing ten behoeve van de RO – procedure.

4.6 Evaluatie werkzaamheden expertteam en werking ontwikkelkader

Jaarlijks maakt het MRA expertteam in nauwe samenwerking met het secretariaat een jaarverslag met daarin een overzicht van projecten die door hen van feedback zijn voorzien. Ieder project wordt voorzien van een korte samenvatting van het advies en het uiteindelijke besluit van de gemeente. Dat overzicht wordt in het kader van de evaluatie indien nodig besproken met de bestuurlijk trekkers van de MRA strategie verblijfsaccommodaties en in de werkgroep verblijfsaccommodaties. Zo kunnen in goede afstemming gewenste aanpassingen aan het ontwikkelkader en/of werking en samenstelling van het expertteam worden doorgevoerd.

4.7 Proces vaststelling

Dit plan MRA ontwikkelkader- en MRA expertteam verblijfsaccommodaties wordt ter bespreking voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Economie in het reguliere overleg van vrijdag 8 maart 2019. De bestuurders stemmen in met het invoeren van kader en team als invulling van de benodigde regionale afstemming bij de realisatie van nieuwe- of uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties van meer dan 50 slaappleaatsen indien dit niet in het bestemmingsplan past.

Na de bespreking door het BO Economie kan iedere gemeente van de Metropoolregio Amsterdam het gebruik van het ontwikkelkader en de advisering van het expertteam in haar eigen beleid en werkwijze opnemen.