

Operationeel plan MRA ontwikkelkader- en MRA adviesteam verblijfsaccommodaties

Grip op Groei

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” (Dennis Straat, bestuurlijk trekker toerisme namens het Platform Economie van de MRA, Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025, 1^e herijking 2017).



Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Waarom een ontwikkelkader ?	4
1.2 Wat vooraf ging.....	4
2 Wettelijk kader	5
2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
2.2 Marktomschrijving en Marktruimte.....	7
3. Het ontwikkelkader	8
3.1 Voor welke initiatieven geldt het ontwikkelkader?	8
3.2 Wat is het ontwikkelkader	8
3.3 Toetsing aan de hand van het ontwikkelkader	8
3.4 Ontwikkelkader in een oogopslag	11
3.5Het proces vóór het indienen van de (voor)aanvraag omgevingsvergunning	12
3.6Het ontwikkelkader in relatie tot het overnachtingsbeleid in Amsterdam.....	12
4. Het adviesteam	13
4.1 Waarom een adviesteam?	13
4.2 Hoe ziet het adviesteam eruit?	13
4.3 Wanneer schakel je het adviesteam in?.....	14
4.4 Hoe gaat het adviesteam te werk?	15
4.5Vervolgstappen na ontvangst van het advies	16
4.6Borging concept na vergunningverlening.....	16
4.7Evaluatie werkzaamheden adviesteam en werking ontwikkelkader	17
4.8 Proces vaststelling MRA ontwikkelkader- en MRA adviesteam verblijfsaccommodaties	17

1 Inleiding

1.1 Waarom een ontwikkelkader?

Grip op groei vraagt om instrumenten om de balans tussen wonen, werken, recreëren en milieu te kunnen borgen. Met dit operationeel plan introduceert de Metropoolregio Amsterdam (MRA) twee sturingsinstrumenten: Het MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties en het MRA adviesteam verblijfsaccommodaties. Zij zorgen ervoor dat nieuwe verblijfsaccommodaties een lokale binding hebben en de plek (regio) waar ze gebouwd worden versterken. Zo dragen deze vastgoed ontwikkelingen bij aan het toeristisch groter en sterker maken van de MRA en aan de verdere spreiding van toerisme over de regio. En zo wordt voorkomen dat er door waterbedeffecten nog meer drukte ontstaat op de plekken waar dat ongewenst is zoals in Amsterdam.

De introductie van het MRA ontwikkelkader en het MRA adviesteam 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.

1.2 Wat vooraf ging

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 kennis genomen 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 hotels. 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. Er is een gevaar dat er buiten Amsterdam hotels 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 adviesteam verblijfsaccommodaties geeft invulling aan de wens van de MRA bestuurders. De nu volgende hoofdstukken geven het wettelijk kader en het operationele proces weer.

2 Wettelijk kader

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking biedt een wettelijk kader voor het vaststellen van het marktgebied 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 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?

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. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. 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. De nieuwe PRV trad in werking op 1 maart 2017. 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. Deze uitvoeringsregeling is ook op 1 maart 2017 in werking getreden. 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 colleges van de gemeenten in een bepaalde regio, een besluit dienen te nemen over de regionale afspraken. Het bepalen van de afbakeningen van de regio is in beginsel aan de gemeenten zelf.

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. Voor de MRA strategie verblijfsaccommodaties is gekozen om afstemming op MRA niveau te laten plaatsvinden.

Het MRA ontwikkelkader en het MRA adviesteam 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, is de Provinciale Ruimtelijke Verordening minder 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 adviesteam aangezien deze steden ook onderdeel uitmaken van de MRA. 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. Het is voor de gemeenten Almere en Lelystad maar ook voor Amsterdam belangrijk om te kunnen sturen op de lokale verbinding en toegevoegde waarde. 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 adviesteam gelden voor alle gemeenten van de MRA. In Amsterdam wordt echter 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 sowieso 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 adviesteam gemaakt wordt (waarin Amsterdam ook zitting heeft) wat teven de invulling is van de laddereis van regionale afstemming.

2.2 Marktomschrijving en Marktruimte

Bezoekers die in de MRA willen overnachten kunnen dat op allerlei manieren doen. Sommigen verblijven bij familie of vrienden, andere huren een woning (vakantieverhuur) 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.

In 2016 vonden er volgens OIS (Toerisme MRA 2016-2017) in de MRA 18.658.000 overnachtingen in hotels plaats. In overige verblijfsaccommodaties vonden er in de MRA 4.200.000 overnachtingen plaats. In jachthavens in de MRA waren dat 357.000 overnachtingen. Het totaal aantal overnachtingen in woningen (zoals via vakantieverhuur en B&B) kan slechts ingeschat worden. Het ziet er naar uit dat het voor de MRA in 2016 zo'n 3 miljoen overnachtingen betrof. Voor 2018 wordt uiteindelijk een totaal van 30 miljoen overnachtingen voor heel de MRA verdeeld over alle vormen van logiesverstrekking genoemd.

Op 9 november 2018 (Bestuurlijk Overleg Platform Economie) hebben de bestuurders van de MRA kennis genomen 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 verbeteren) en dat de internationale groeiverwachting van het toerisme marktruimte creëert voor nieuwe hotels. Verder blijkt uit het 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 álle vormen van logies) van belang. Inzicht in de vraagontwikkeling zal door periodiek onderzoek moeten gebeuren waarbij gebruik gemaakt zal worden van het digitale nachtreisterregister 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 vakantieverhuur zal door separaat periodiek onderzoek inzichtelijk gemaakt moeten worden.

De ladder voor duurzame verstedelijking vraagt gemeenten om gezamenlijk de afbakeningen van de regio (het ruimtelijk verzorgingsgebied) te bepalen. Het platform economie stelde al eerder voor om voor verblijfsaccommodaties de MRA als het ruimtelijk verzorgingsgebied te bestempelen. Dat is bijvoorbeeld ook in lijn met toeristische marketing die MRA breed wordt ingezet. Nieuwe hotels in bijvoorbeeld Almere hebben een effect op het toerisme in de hele regio net zoals nieuwe hotels in Amsterdam en Haarlem. De marktruimte zal in de komende jaren steeds op MRA niveau berekend worden.

3. Het ontwikkelkader

3.1 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. Het gaat om hotels, 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 “horecalogies”, “Logies”, “Horeca-hotel”, “Camping” of soortgelijk.

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.

3.2 Wat is het ontwikkelkader

Het ontwikkelkader is een toetsingsinstrument waarmee ingeschat wordt 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 toetst het ondernemersplan dat de initiatiefnemer bij een (voor)aanvraag omgevingsvergunning indient op bovengenoemde punten en functioneert als leidraad voor een advies aan de bestuurder(s) die over het project een besluit moet nemen. Het ontwikkelkader functioneert daarnaast als een handvat voor ondernemers, een leidraad waarop het plan gebaseerd en verbeterd kan worden om te komen tot een kwalitatief plan in alle opzichten.

3.3 Toetsing aan de hand van het ontwikkelkader

De ondernemer levert samen met zijn formele (voor)aanvraag omgevingsvergunning een bedrijfsplan in. Bij het maken van dit plan is rekening gehouden met de vijf onderdelen van het ontwikkelkader en zijn de verschillende aspecten daarvan beschreven zodat een goede toetsing plaats kan vinden.

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 plannen zo concreet en compleet mogelijk te maken zodat een goed beeld ontstaat over de duurzame kwalitatieve waarde van de verblijfsaccommodatie voor de omgeving.

1. Regio versterkend

Om te zorgen dat de 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.

Al het gaat om de spreiding van toerisme zijn de volgende aspecten voorwaardelijk:

- 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 buiten Amsterdam en zo een bijdrage levert aan de gewenste spreiding van toeristen. De branding van het hotel zelf versterkt de spreiding toerisme. Een Cobra hotel in Amstelveen heeft de voorkeur boven een hotel dat zich als 'Amsterdam South' in de markt zet.
- De doelgroepen van het project sluiten aan bij de spreidingsdoelstellingen

De volgende aspecten zijn niet voorwaardelijk maar zullen een positief effect hebben:

- Het project werkt samen met toeristisch-recreatieve ondernemers in de omgeving
- Het project voegt, naast overnachten, ook een leisure functie toe of maakt een leisure functie in de nabije omgeving sterker door zijn komst/ werkt samen met een reeds bestaande leisure functie

Als het gaat om het versterken van de locatie zijn de volgende aspecten voorwaardelijk:

- 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

De volgende aspecten zijn niet voorwaardelijk maar zullen een positief effect hebben:

- Het project heeft interactie met de omgeving
- Het project sluit aan bij en versterkt lokale voorzieningen
- Het project draagt aan versterking van de sociale veiligheid in de omgeving
- Het project stimuleert diversiteit van het gebruik, anders dan alleen gericht op gasten
- Het project biedt naast overnachten ook andere vormen van gebruik
- Er wordt samengewerkt met lokale leveranciers

2. Meerwaarde in de markt

Er is sprake van meerwaarde in de markt als het gaat om een kwalitatieve toevoeging. Hierbij zijn de volgende aspecten niet voorwaardelijk:

- 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

Om een inschatting te maken of een gepresenteerd plan exploitabel is en dus ook zo uitgevoerd kan worden zoals gepresenteerd worden de volgende aspecten beoordeeld:

Voor de borging van het concept zijn de volgende aspecten voorwaardelijk:

- 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

De volgende aspecten zijn niet voorwaardelijk maar zullen een positief effect hebben:

- Concept is al eerder succesvol gerealiseerd
- Ondernemer heeft eerder een project gerealiseerd met kwaliteit en toegevoegde waarde voor de omgeving
- Inzicht in toekomstige ontwikkelingen en herinvesteringsmogelijkheden
- Inzicht in de samenwerking tussen de partijen: deze is ook op lange termijn geborgd in een overeenkomst

4. Draagvlak in de omgeving

Als het gaat om draagvlak in de buurt zijn de volgende aspecten voorwaardelijk:

- 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.

De volgende aspecten zijn niet voorwaardelijk maar zullen een positief effect hebben:

- Indien van toepassing: buurtbijeekomst geeft eerste inzicht draagvlak project in buurt
- Er is ruimte in het project om tegemoet te komen aan wensen buurt
- Aandacht voor buurtparticipatie bij inrichting 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. De volgende aspecten zijn niet voorwaardelijk maar zullen een positief effect hebben:

- Aardgas loos
- Innovatieve toepassingen van beplanting binnen of buiten
- Green Key of ander exploitatiekeurmerk
- BREAAAM 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

3.4 Ontwikkelkader in één oogopslag

Kwaliteitscomponent	Kwaliteitscriteria van nieuwe initiatieven en uitbreidingen
Regio versterkend	Het project sluit aan bij karakter plek en lokaal en regionaal marketingbeleid
	Gasten worden vooral geïnformeerd over activiteiten buiten Amsterdam
	Doelgroepen sluiten aan bij de spreidingsdoelstellingen
	Bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit en aansluiting bij lokale identiteit
	De verblijfsaccommodatie is zelfstandig of icm lokale voorziening aantrekkelijk
	Er is samenwerking met lokale toeristisch-recreatieve ondernemers
	Er is een koppeling met leisure, nieuw of bestaand
	Er is interactie tussen de verblijfsaccommodatie en de omgeving
	De verblijfsaccommodatie versterkt lokale voorzieningen
	De verblijfsaccommodatie draagt bij aan de versterking van de sociale veiligheid
	De verblijfsaccommodatie stimuleert diversiteit van gebruik van gebouw, in doelgroepen
	De verblijfsaccommodatie stimuleert diversiteit van gebruik van gebouw, in faciliteiten
	Er wordt samengewerkt met lokale leveranciers
Meerwaarde in de markt	Speelt in op trends en ontwikkelingen in markt, economie en maatschappij
	De verblijfsaccommodatie onderscheid zich van andere concepten in het aanbod
	Draagt bij aan de variatie van het type aanbod in de MRA
	Faciliteert doelgroepen waar onvoldoende accommodaties voor zijn
Economisch haalbar	Het plan is voorzien van een gedegen ondernemersplan inclusief exploitatiebegroting
	Het plan is voorzien van markt- en haalbaarheidsonderzoek
	De exploitant is bekend en samenwerking met ontwikkelaar/eigenaar is schriftelijk vastgelegd
	Het beoogde concept is al eerder succesvol gerealiseerd
	De ondernemer heeft eerder een kwaliteits verblijfsaccommodatie ontwikkelt/geexploiteerd
	Het plan geeft inzicht in eventuele toekomstige ontwikkelingen en herinvesteringsmogelijkheden
Draagvlak in de omgeving	Het plan is voorzien van een communicatie en/of participatieplan omwonenden
	Buurt en belanghebbenden worden actief betrokken bij de ontwikkeling
	Het plan is voorzien van een verslag van een reeds georganiseerde buurtbijeenkomst
	Het plan biedt ruimte en flexibiliteit om tegemoet te komen aan wensen vanuit de buurt
Duurzaamheid	In het plan wordt aandacht geschonken voor buurtparticipatie bij inrichting openbare ruimte
	Aardgasloos
	Innovatieve toepassingen van beplanting
	Green Key of ander exploitatie keurmerk
	Breast of ander bouw keurmerk
	Energieneutraal
	Grondstoffenpaspoort of andere vorm van circulair bouwen
	Er is een buurtfunctie opgenomen in het project
	Het project biedt werkgelegenheid, ook voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt
	De verblijfsaccommodatie biedt werkgelegenheid voor stages en leerplekken
	Meer maatregelen dan de minimale wettelijke eisen toegankelijkheid gehandicapten
Betrokken partijen kopen sociaal in	
De exploitant werkt samen met organisaties in de buurt	
De exploitant heeft een trackrecord in goed werkgeverschap	

3.5 Het proces vóór het indienen van de (voor)aanvraag omgevingsvergunning

Vaak vindt er vóór de officiële indiening van een (voor)aanvraag omgevingsvergunningen 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 ontwikkelkader en het adviesteam. De gemeente kan het ontwikkelkader overhandigen aan de initiatiefnemer zodat de plannen zo goed mogelijk aangesloten kunnen worden bij de uitgangspunten van het kader en de MRA strategie verblijfsaccommodaties. Ambtenaren van de gemeente waar het initiatief speelt kunnen op voorhand ook in overleg treden met leden van de MRA werkgroep verblijfsaccommodaties, het MRA adviesteam en/of de MRA regisseur verblijfsaccommodaties en leisure om nadere uitleg over het ontwikkelkader en ondersteuning in het proces te krijgen.

Het MRA ontwikkelkader en adviesteam verblijfsaccommodaties worden pas formeel in stelling gebracht bij een (voor)aanvraag omgevingsvergunning. Het is van belang dat alle betrokken afdelingen van de MRA gemeenten en ook organisaties zoals de omgevingsdienst op de hoogte gebracht te worden van de noodzaak tot regionale afstemming via het ontwikkelkader en het adviesteam. Het gaat hier om een economisch advies, het plan dient in het kader van de vergunning verlening nog steeds door de gemeente integraal getoetst te worden.

3.6 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. Het voldoet daarmee volledig aan de uitgangspunten van het MRA ontwikkelkader. Vandaar dat het MRA adviesteam 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 adviesteam. Het huidige adviesteam overnachtingsbeleid van Amsterdam zal bij de vaststelling van het MRA ontwikkelkader en het MRA adviesteam door het college van Amsterdam ophouden te bestaan. De beleidsadviseur overnachtingsbeleid van Amsterdam heeft zitting in dit team. In Amsterdam wordt het advies aan de directeur van Economische Zaken voorgelegd voor ondertekening. Hij is daartoe namens het college gemandateerd.

4. Het adviesteam

4.1 Waarom een adviesteam?

Een bestuur dient een weloverwogen besluit te nemen over een ingediend initiatief. Daartoe is een inhoudelijk en professioneel ambtelijk advies nodig. Een adviesteam met kennis van de markt en van de gemeente en de locatie én met een overzicht van ontwikkelingen in heel de MRA kan het college van zo'n compleet en gedegen advies voorzien.

Naast het ontwikkelkader wordt daarom een MRA adviesteam verblijfsaccommodaties ingesteld om gemeenten te helpen de maximale kwaliteit uit een initiatief te halen. De combinatie van het ontwikkelkader en het adviesteam zorgen er dan voor dat de potentie van elk nieuw initiatief maximaal wordt benut. Nieuwe verblijfsaccommodaties worden verspreid over de gehele MRA, het aanbod wordt afgestemd op de vraag en de nieuw te realiseren verblijfsaccommodaties leveren duurzaam een kwalitatieve bijdrage aan de omgeving en de gewenste spreiding van het toerisme.

4.2 Hoe ziet het adviesteam eruit?

Het adviesteam bestaat uit de volgende vaste leden: Vanuit de MRA werkgroep verblijfsaccommodaties:

1. De beleidsadviseur overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam
2. MRA regisseur verblijfsaccommodaties en leisure

Het adviesteam wordt per project aangevuld met: Vanuit de MRA werkgroep verblijfsaccommodaties:

3. De deelregio vertegenwoordiger verblijfsaccommodaties van de gemeente waar het initiatief speelt

Vanuit de gemeente waar het initiatief speelt

4. De beleidsmedewerker EZ of andere afdeling waar hotelbeleid is ondergebracht
5. Een tweede ambtenaar van de gemeente aan te wijzen door de gemeente zelf

Het secretariaat wordt gehuisvest bij het MRA-bureau en gefinancierd door de provincie Noord-Holland. Het secretariaat evalueert in ieder geval na het eerste jaar de werking van het ontwikkelkader en adviesteam.

4.3 Wanneer schakel je het adviesteam in?

Het adviesteam is bedoeld voor gemeenten, niet voor private initiatiefnemers. Het team wordt om een advies gevraagd bij een formele (voor)aanvraag omgevingsvergunning. Dit geldt formeel alleen bij ontwikkelingen die meer dan 50 slaapplekken betreffen¹.

Een gemeente kan besluiten om óók voor kleinere ontwikkelingen het adviesteam om een formeel advies te vragen, bijvoorbeeld omdat het toch een project is met een grote impact is. Als een project al in het bestemmingsplan past kan de gemeente vragen om een informeel advies. Dat 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.

Alvorens een adviesaanvraag naar het adviesteam wordt gestuurd is er in de gemeente vaak al contact met de ontwikkelaar. De gemeente bereidt de initiatiefnemer zo goed mogelijk voor op de aanvraag en geeft feedback op de plannen aan de hand van het ontwikkelkader en al het andere geldende beleid. Eventueel kan de gemeente in deze fase de hulp inroepen van leden van de werkgroep verblijfsaccommodaties of het MRA adviesteam verblijfsaccommodaties. Zij kijkt onder andere naar de volledigheid van de documenten waarin de uitgangspunten van het ontwikkelkader beantwoord moeten zijn.

Als de gemeente het gevoel heeft dat de initiatiefnemer voldoende informatie heeft en het plan ver genoeg ontwikkeld is stelt zij aan de ondernemer voor om een (voor)aanvraag omgevingsvergunning te doen. Dat is het moment waarop het MRA ontwikkelkader en adviesteam formeel ingezet zal worden.

¹ Een tweepersoonskamer telt als twee slaapplekken. Een tweepersoonskamer met een slaapbank telt als vier. Een hostelkamer met drie stapelbedden telt als zes slaapplekken. Een camping met vijftien standplaatsen voor campers telt als 60 slaapplekken (er van uitgaande dat in een gemiddelde camper vier mensen kunnen overnachten).

4.4 Hoe gaat het adviesteam te werk?

Bij een nieuw initiatief gaat het adviesteam als volgt 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 adviesteam verblijfsaccommodaties en bij een Amsterdams initiatief het Amsterdamse toetsingskader.
- De gemeente vraagt in het voorproces eventueel de informele hulp van leden van het adviesteam of van de MRA werkgroep verblijfsaccommodaties om de ontwikkelaar zo goed mogelijk voor te kunnen bereiden op de aanvraag.
- Zodra de gemeente een vooraanvraag of een aanvraag omgevingsvergunning heeft ontvangen informeert zij via email het secretariaat van het MRA adviesteam hotelontwikkeling en stuurt de stukken op. Zij informeert het secretariaat ook over welke twee ambtenaren ze deel wil laten nemen in het adviesteam (leden 4 & 5).
- Het secretariaat nodigt de vijf leden van het MRA adviesteam voor een overleg om het project te bespreken.
- Het adviesteam kan indien gewenst een presentatie door de initiatiefnemer aanvragen.
- Het adviesteam vormt een advies met uitgebreide motivatie en aanbevelingen voor de gemeente.
- Het secretariaat stuurt het advies naar de behandelend ambtenaar van de gemeente.
- De behandelend ambtenaar zorgt dat het advies van het MRA adviesteam deel uitmaakt van de integrale advisering aan het bevoegd bestuur.

De leden van het adviesteam proberen samen tot een oordeel te komen. Het advies betreft een beoordeling van het initiatief op het ontwikkelkader en een advies hoe minder scorende onderdelen verbeterd kunnen worden. Zo krijgen initiatiefnemers eventueel 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 maar een advies op sturingsinstrumenten voor gemeenten. Het advies wordt wel besloten met “adviseert om op basis van de plannen mee te werken” of “adviseert om op basis van de plannen niet mee te werken”. Voor Amsterdamse projecten gaat het om oordeel of het project ‘wel’ of ‘niet’ in het toetsingskader past.

- Er wordt altijd een uitgebreide motivatie gegeven waarom tot een bepaald advies is gekomen.
- Het advies is niet bindend, maar zal samen met de andere overwegingen meegewogen moeten worden in het besluit.
- Voor Amsterdam geldt dat het advies zwaarwegend is conform het huidige beleid.
- Het adviesteam zorgt ervoor dat het advies uiterlijk 8 weken na de adviesaanvraag bij de gemeente is.
- Het advies is twee jaar geldig. Bij grote wijzigingen in het plan is er een nieuwe adviesaanvraag nodig.
- Ingeval van een vooraanvraag dient de definitieve aanvraag omgevingsvergunning hiermee in overeenstemming te zijn.

4.5 Vervolgstappen na ontvangst van het advies

De gemeente neemt het advies van het MRA adviesteam mee in haar overwegingen in het kader van de (voor) aanvraag omgevingsvergunning en informeert het secretariaat van het MRA adviesteam over haar uiteindelijke besluit.

Een positief advies van het MRA adviesteam kan een college van de desbetreffende gemeente naast zich neer leggen als zij de ontwikkeling om moverende redenen niet wenselijk of passend acht.

Een negatief advies van het MRA adviesteam kan een gemeente doen besluiten om de ontwikkelaar te vragen om het project te verbeteren (in het advies worden ook suggesties hiertoe gedaan) en een hernieuwde aanvraag te doen.

Ook kan een gemeente een negatief van het MRA naast zich neerleggen. De bestuurder licht de beweegredenen toe in het bestuurlijk deelregio overleg en motiveert haar afweging.

Wanneer de collega bestuurders van de deelregio het oneens zijn met het besluit van de gemeente kunnen zij gezamenlijk besluiten om het project te bespreken in het Bestuurlijk Overleg Economie van de MRA. Na bediscussiëring in dat overleg besluit een gemeente zelfstandig of het al dan niet meewerkt aan het initiatief.

Het is in dat laatste geval aan te raden dat een gemeente goed motiveert waarom men mee wil werken ondanks een negatief advies van het MRA adviesteam en deelregio collega's. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat rechters soms het advies als een essentieel onderdeel van het afwegingsproces beschouwen.

4.6 Borging concept na vergunningverlening

Om de afspraken op het moment van vergunningverlening te borgen, maar ook om zeker te zijn dat de afspraken tijdens de exploitatiefase worden nageleefd worden deze zoveel als mogelijk binnen de gemeentelijke beleidskaders vastgelegd in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract, in een anterieure of in een privaatrechtelijke overeenkomst .

Het staat het bevoegd gezag, de vergunningverlener, vrij om een overeenkomst voor meerdere jaren af te sluiten. In de overeenkomst kunnen in tegenstelling tot het erfpachtcontract tevens (sanctie-)afspraken worden gemaakt, bij niet naleving en bij beëindiging en doorlevering van het pand en van de exploitatie (kettingbeding).

De overeenkomst maakt bij afsluiting deel uit van de integrale onderbouwing ten behoeve van (project)afwijking omgevingsvergunning of wijziging bestemmingsplan.

4.7 Evaluatie werkzaamheden adviesteam en werking ontwikkelkader

Jaarlijks maakt het MRA adviesteam een overzicht van projecten die door hen van advies zijn voorzien inclusief een korte samenvatting van het advies en het uiteindelijke besluit van de gemeente. Dat overzicht wordt besproken met de bestuurlijk trekkers van de MRA strategie verblijfsaccommodaties en in de werkgroep verblijfsaccommodaties. Gewenste aanpassingen aan het ontwikkelkader worden doorgevoerd.

4.8 Proces vaststelling MRA ontwikkelkader- en MRA adviesteam verblijfsaccommodaties

Dit operationeel plan MRA ontwikkelkader- en MRA adviesteam verblijfsaccommodaties wordt voor instemming 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 (ladder van duurzame verstedelijking) bij de realisatie van nieuwe- of uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties van meer dan 50 slaappleaatsen. Na de instemming zal iedere gemeente van de MRA individueel akkoord moeten gaan met de introductie van het MRA ontwikkelkader en MRA adviesteam. Dit kan een collegebesluit zijn of een raadsbesluit naar gelang van de wens van de gemeente. Het doel is dat voor het eind van 2019 iedere gemeente van de MRA akkoord is gegaan met de introductie van het MRA ontwikkelkader en adviesteam. Zodra een gemeente akkoord is zullen kader en team ingezet worden bij iedere (voor)aanvraag omgevingsvergunning die daarna in die gemeente wordt ingediend.