

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Kapellerpoort 1, kortdurend verblijf voor max. 7 kamers per nacht

Zaaknummer: 108350-2021

Datum: 21 december 2021

Aanleiding

Op 22 februari 2021 heeft verzoeker een principeverzoek ingediend voor het uitbreiden van de extended-stay functie van NERO Office Hotel (NERO) in het pand aan de Kapellerpoort 1, 6041 HZ te Roermond. Het hotelconcept van NERO richt zich thans op extended-stay (verblijf vanaf 1 week tot 1 jaar). Hiervoor is in 2018 een omgevingsvergunning verleend voor in eerste instantie 87 eenheden, later zijn dat 77 eenheden geworden. Het is de wens van verzoeker om 7 (van de 77) hotelkamers naast extended-stay ook te mogen gebruiken voor dagverblijf (verblijf korter dan 1 week).

U wordt voorgesteld:

1. In principe medewerking te verlenen voor het uitbreiden van de extended-stay functie met kortdurende verblijf voor maximaal 7 kamers per nacht in NERO Office Hotel in het pand aan de Kapellerpoort 1 te Roermond;
2. verzoeker te informeren middels bijgevoegde concept-brief.

Toelichting voorgesteld besluit

Inleiding

Het principeverzoek ziet op het uitbreiden van de extended-stay functie van NERO Office Hotel in het pand aan de Kapellerpoort 1, 6041 HZ te Roermond. In het formulier heeft verzoeker aangegeven dat het verzoek ziet op maximaal 2.497 overnachtingen per jaar voor kort verblijf. Dit komt neer op gemiddeld 7 kamers per nacht. Naast lang zakelijk verblijf (doelgroep extended stay), willen zakelijke gasten namelijk ook voor kort verblijf komen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om bezoek aan lokale bedrijven en bezoek aan congressen en evenementen in de regio, maar NERO heeft zelf ook de beschikking over trainings- en vergaderruimtes. Dit maakt NERO geschikt als locatie voor trainingen en evenementen. Voor meerdaagse vergaderingen of evenementen die tot laat duren is overnachting noodzakelijk geeft verzoeker aan. Hierdoor is de behoefte ontstaan aan onderhavig verzoek.

Er is een marktonderzoek uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning (zie bijlage 1b) dat is aangeleverd door verzoeker. Hieruit blijkt dat het gevraagde aandeel voor kort verblijf te onderbouwen is op basis van de eigen vraag vanuit de combinatie van evenementen en overnachtingen en de combinatie van klanten voor zowel kort als lang verblijf.

In dit voorstel wordt nader onderbouwd waarom geadviseerd wordt om in principe medewerking te verlenen. Eerst wordt kort de historie weergegeven, erna volgt de toetsing aan het geldende bestemmingsplan, waarna de onderbouwing dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening is opgenomen.

Historie

Hierna volgt een beknopte samenvatting van de historie ten aanzien van de ontwikkelingen in het pand aan de Kapellerpoort 1:

- 4 april 2016: weigering aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 141 woningen;
- 2 juli 2018: verlening omgevingsvergunning voor de verbouwing van onderhavige locatie tot werken ontmoetingsplaatsen met ondersteunende horeca en logies (max. 87 eenheden), het extended-stay concept;
- 18 september 2019: besluit tot wijziging voornoemde omgevingsvergunning van 87 naar 77 eenheden;
- 21 januari 2019: weigering aanvraag omgevingsvergunning voor de omzetting van 77 extended-stay kamers naar 77 woningen. Tegen de beslissing op bezwaar is door aanvrager beroep ingediend bij de rechtbank. Op 4 november 2021 heeft de zitting plaatsgevonden in Den Bosch. We zijn nog in afwachting op een uitspraak ;
- 27 mei 2020: buiten behandeling stelling aanvraag omgevingsvergunning voor een verruiming van het vergunde concept extended-stay. Het bezwaar hiertegen door de aanvrager is aangehouden, omdat nog onderzoek wordt gedaan naar marktverruiming door de aanvrager;
- 1 februari 2021: ontvangst principeverzoek voor de realisatie van een privé-dakterras ten behoeve van het penthouse in onderhavig pand;
- 16 maart 2021: besluit tot vergunningverlening voor het tijdelijk toestaan van het inschrijven van klanten in het BRP;
- 20 mei 2021: besluit tot vergunningverlening voor een terras onder de overkapping van onderhavig pand.

Bestemmingsplan

De gronden waarop onderhavig verzoek betrekking heeft, zijn gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kapel in 't Zand'. Binnen de geldende bestemming 'Gemengd-1' is de beoogde uitbreiding ten behoeve van extended-stay, niet toegestaan. Voorliggend verzoek past daarmee niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is de beoogde verruiming niet toegestaan binnen de kaders van de op 2 juli 2018 verleende omgevingsvergunning voor het concept extended-stay.

Er kan medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning (kruimelgeval, reguliere voorbereidingsprocedure), mits er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het aangevraagde wordt onder het kopje 'Afweging' nader gemotiveerd.

Afweging

Hotelbeleid

NERO is – ondanks de naam – geen hotel zoals gedefinieerd door gemeente Roermond in haar nota Hotel en Bed & Breakfast (2017). Het extended-stay concept is in die zin geen concurrent van andere hotels en biedt juist een complementair aanbod. Op het moment dat men short-stay gaat aanbieden, betreft het echter wel een reguliere hotelfunctie en moet men, zoals het beleidskader aangeeft, duiden dat hier nog marktruimte voor is. Het aangeleverde onderzoek door verzoeker (zie bijlage 1b) is zoals aangegeven op verzoek van de gemeente getoetst door ZKA.

Verzoeker geeft aan dat hij deze kamers gaat benutten vanuit voornamelijk zelf gegenereerde vraag en dat de kamers hiermee additioneel zijn aan de Roermondse hotelmarkt. ZKA concludeert dat de 7 kamers naar verwachting in ieder geval voor een aanzienlijk deel kunnen worden gevuld met eigen vraag. De harde plannen in zowel Roermond als de randgemeenten zullen naar verwachting niet of nauwelijks in hetzelfde vaarwater zitten als de 7 kamers voor dagverhuur van NERO. De impact op de

marktruimte is daarmee beperkt tot hooguit enkele kamers. Hiermee is dan ook voldoende onderbouwd dat er marktverruiming aanwezig is voor onderhavig verzoek.

Tevens wordt in het advies van ZKA het risico benoemd en de vraag gesteld wat er gebeurt als de vraag naar kort verblijf achterblijft. Hoe gaat men deze ruimte dan alsnog inzetten? Aanbod kan namelijk vraag creëren vanuit een andere (toeristische) markt. Dit zien wij ook als reëel risico. Zoals onder het kopje 'Voorwaarden' zal blijken, is het niet mogelijk om te handhaven op doelgroep. Het is daarom van belang dat wij de aanbeveling overnemen van ZKA om de aangetoonde marktruimte te vertalen naar maximaal 7 kamers per nacht. Op deze manier wordt in ieder geval voorkomen dat in het laagseizoen voor de zakelijke markt, de kamers worden gevuld met de toeristische markt.

In het regionaal afstemmingsoverleg toerisme en recreatie (SML) zal dit initiatief ter kennisgeving worden ingebracht.

Goede ruimtelijke ordening

Bij het toevoegen van nieuwe functies, waarbij wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, dient zorgvuldig te worden afgewogen of de nieuwe functie past binnen de bestaande functionele karakteristiek van zijn omgeving, en of er in dit kader sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De aspecten leefbaarheid en overlast voor omwonenden vormen daarbij een afwegingsgrond. In de huidige situatie is reeds een extended-stay functie aanwezig. De ruimtelijke uitstraling op de omgeving zal gelet hierop, en gelet op het feit dat het om maximaal 7 kamers gaat van het totaal aantal 77 kamers, beperkt blijven en geen grote invloed hebben op het karakter van de hoofdfunctie extended-stay.

Financiële haalbaarheid

Naast de toetsing aan de marktverruimende effecten is door ZKA de volledigheid en juistheid van de financiële analyses getoetst op basis van het 'Exploitatieplan Nero Officehotel Roermond', zie bijlage 1c. Geconcludeerd wordt dat de financiële uitvoerbaarheid voldoende is aangetoond en onderbouwd. Desondanks zijn er nog een aantal aandachtspunten die aan verzoeker in de concept-brief worden medegedeeld over de praktische invulling van de gedeeltelijke omzetting naar dagverhuur.

Overige omgevingsaspecten

Vanuit overige omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen aanwezig nu het om een uitbreiding van een reeds vergunde functie gaat.

Voorwaarden

Voorgesteld wordt door verzoeker om verblijf per nacht mogelijk te maken voor de volgende doelgroep:

1. gasten die gebruik maken van de vergaderruimtes en vergaderfaciliteiten van NERO; en/of;
2. gasten die verbonden zijn aan een bedrijf dat minimaal 40% van het totaal aantal overnachtingen per jaar boekt voor lang verblijf (vanaf een week).

Gelet op het advies van BRO (zie bijlage 3) – als vervolg op een eerder advies van Meulen Kamp Advocaten (zie bijlage 4) – mogen in een omgevingsvergunning géén beperkende voorwaarden worden opgenomen voor het onderscheid tussen de zakelijk en toeristische markt, dat is namelijk in strijd met de Dienstenrichtlijn. Wel kan een onderscheid worden gemaakt tussen short-stay en extended-stay. Hiervoor kunnen definities in de omgevingsvergunning worden opgenomen en kan door de exploitant een registratie worden bijgehouden die steekproefsgewijs kan worden gecontroleerd.

Het opnemen van een maximaal aantal hotelkamers mag wel gemotiveerd worden in het kader van de Dienstenrichtlijn. Het aantal kamers voor dagverhuur mag geen ruimte voor interpretatie overlaten. In de stukken van verzoeker wordt gesproken over een gemiddelde van 7 kamers op jaarbasis, 14 bedden, 9% van het aantal overnachtingen en 2.495 persoonsovernachtingen. Het is gelet op de handhaafbaarheid wenselijk dat er geen interpretatieverschillen kunnen ontstaan.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld principemedewerking te verlenen aan het verzoek onder de voorwaarde dat het kortdurend verblijf voor maximaal 7 kamers per nacht geldt. Tevens geldt ook hiervoor de voorwaarde (uit de omgevingsvergunning uit 2018) dat een nachtregister dient te worden bijgehouden, waarin naam, adres, woonplaats, geboortedatum, geboorteplaats, betrekking, dag van aankomst en dag van vertrek van de persoon/de personen die ter plaatse verblijven, worden geregistreerd. Nu de doelgroep voor de extended-stay functie de zakelijke markt betreft en de marktverruiming is aangetoond voor de zakelijke markt, blijft de doelgroep voor deze uitbreiding ook de zakelijke markt.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt geadviseerd om in principe medewerking te verlenen voor het uitbreiden van de extended-stay functie met kortdurende verblijf voor maximaal 7 kamers per nacht in NERO Office Hotel in het pand aan de Kapellerpoort 1 te Roermond.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing

Communicatie en participatie

De reactie op het principeverzoek kan door middel van bijgevoegde concept-brief aan verzoeker worden meegedeeld.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- Bijlage 1a – Principeverzoekformulier
- Bijlage 1b – Onderzoek marktverruiming door BSP, d.d. 21 april 2021 (incl. update)
- Bijlage 1c - Exploitatieplan Nero Officehotel Roermond, d.d. 21 april 2021
- Bijlage 2 – Advies ZKA, d.d. november 2021
- Bijlage 3 – Advies BRO, d.d. 5 juli 2021
- Bijlage 4 – Advies Meulenkamp advocaten, d.d. 25 september 2020
- Bijlage 5 - Concept brief aan verzoeker