

# Memo

**Van:** MRA Expertteam verblijfsaccommodaties  
**Datum:** 10 januari 2024  
**Voor:** College van B&W gemeente Huizen  
**Betreft:** Feedback op het hotelplan Eco Resort Huizen

---

## Inleiding

De 30 gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) werken op het gebied van toerisme én verblijfsaccommodaties samen en stemmen ontwikkelingen regionaal met elkaar af.

Toerisme is tenslotte een sector die over grenzen van gemeenten heen gaat.

De impact van de coronacrisis op het toerisme in de MRA is groot geweest. In 2020 en 2021 was er een forse daling van het aantal bezoekers ten opzichte van het topjaar 2019. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 is er echter sprake van een snel herstel en dat heeft zich doorgezet. Men verwacht in 2024 in Amsterdam bijvoorbeeld 4% groei in overnachtingen ten opzichte van het topjaar 2019 en in 2025 zelfs 8% groei ten opzichte van dat jaar (midden-scenario bezoekersprognose 2023-2025).

Sinds 2017 is er in Amsterdam een rem op nieuwe hotelontwikkelingen. Dat zal in de stad Amsterdam de komende jaren leiden tot een veel beperktere groei van hotelkamers. Daarnaast zal Amsterdam maatregelen voorstellen om het aantal overnachtingen conform de verordening op toerisme in balans<sup>1</sup> te limiteren tot 20 miljoen per jaar (in 2019 waren er 22 miljoen overnachtingen). De verwachte groei en beide maatregelen creëren een forse marktruimte voor de overige gemeenten van de MRA. ZKA Consultants berekende in 2018 dat de marktruimte voor heel de MRA in totaal een groei van 18.000 kamers aan kan en dat er tot dat moment 9.000 kamers gepland waren. Er is in de basis dus voldoende marktruimte om in de gemeente Huizen extra kamers toe te voegen. Aan de andere kant wil Amsterdam dus krimpen. Het toevoegen van hotels in de gemeente Huizen die bijdragen aan de gebiedsontwikkeling, de diversificatie van het aanbod vergroten, het toeristisch profiel van de gemeente en aan de gewenste spreiding van toeristen over de MRA wordt daarmee nóg belangrijker.

---

<sup>1</sup> [Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent toerisme \(Verordening op toerisme in balans Amsterdam\) \(overheid.nl\)](#)

## **Achtergrondinformatie**

De bestuurders van de MRA stellen: "Gezien het enorme economische belang willen de samenwerkende overheden in de MRA het toerisme faciliteren met inachtneming van de belangen van onder andere Amsterdam m.b.t. het probleem van "overtourisme". Tegelijkertijd wordt de drukte op sommige andere plekken ook steeds groter. Dat maakt dat het onverminderd belangrijk blijft om met elkaar de stad groter te maken om zo grip op groei te houden en spreiding te bevorderen" (Dennis Straat, bestuurlijk trekker toerisme namens het Platform Economie van de MRA, Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025, 1<sup>e</sup> herijking 2017).

De bestuurders van de MRA-gemeenten hebben daarom uitgesproken dat er een regionaal kader met instrumenten specifiek gericht op verblijfsaccommodaties wenselijk is. Op 14 juni 2019 heeft het Bestuurlijk Overleg Economie van de MRA ingestemd met de verdere implementatie van het MRA-ontwikkelkader en het MRA-expertteam verblijfsaccommodaties (hierna: het expertteam). Het ontwikkelkader en de feedback van het MRA-expertteam zijn de instrumenten die ingezet worden als invulling van de eis van regionale afstemming in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking, met als doel kwalitatief hoogwaardige en gebiedsversterkende hotels te realiseren.

## **Aanleiding**

Aan het MRA-expertteam is gevraagd om feedback te geven op de ingediende plannen rondom het te bouwen 'Eco Resort Huizen' aan de Labradorstroom 75. Hier was voorheen hotel Newport gevestigd. Zo'n 6 jaar geleden verloor het hotel zijn huurder (Hampshire hotels) en daarmee haar exploitant. Het hotel kwam leeg te staan en werd verkocht aan de huidige eigenaar en initiatiefnemer de SVE Group. Het hotel had destijds 60 grote tweepersoonskamers (suites) met een slaap- en zitgedeelte en daarmee dus minimaal 120 slaapplekken. Naast het hotel is een woongebouw gelegen met 37 woningen die in particulier eigendom zijn. Die woningen konden altijd gebruik maken van de voorzieningen van het hotel zoals het restaurant. Deze woningen staan bekend onder de naam 'Hotel service-appartementen'. Het voormalige hotel wordt thans gebruikt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

De initiatiefnemer heeft eerder plannen ingediend, waarbij hij de hotelfunctie wilde behouden in combinatie met recreatiebungalows op de naastgelegen landtong en drijvende horeca langs zij de landtong. In het huidige plan komt die ontwikkeling niet meer terug. Het huidige plan omvat de herontwikkeling en uitbreiding van het bestaande hotel. Daar komt een gebouw voor in de plaats met 48 hotelkamers en 48 woningen. Die laatste met eenzelfde status als de bestaande hotel serviceappartementen. De hotelkamers krijgen ieder vier bedden. Het totaal aantal slaapplekken wijzigt daarmee van 120 naar 192, een stijging van 72 slaapplekken. Het is nog niet bekend wie het hotel gaat exploiteren en wie uiteindelijk het vastgoed in eigendom gaat nemen.

## **MRA-expertteam**

In het kader van de ladder van duurzame verstedelijking, de provinciale verordening en de regionale afstemmingsafspraken die daaromtrent gemaakt zijn, is het MRA-expertteam bijeengekomen om het plan aan de hand van het MRA-ontwikkelkader van feedback te voorzien. Het MRA-expertteam verblijfsaccommodaties bestaat voor dit project uit:

1. Richard van Noord (gemeente Huizen)
2. Lizzy Mercx-Vesters (Gemeente Huizen)
3. Mariëtte Zivkovic-Laurenta (Regio Gooi en Vechtstreek – Visit Gooi en Vecht)
4. Jenneke Visser (gemeente Amsterdam)
5. René van Schie (Metropoolregio Amsterdam)

Richard van Noord en Lizzy Mercx-Vesters zijn bij de bijeenkomst aangesloten als inhoudelijke project experts en niet zozeer als beoordelaars van het project an sich.

Het MRA-expertteam geeft feedback a.d.h.v. de vijf aspecten van het ontwikkelkader: regio versterkend (1), meerwaarde in de markt (2), economisch haalbaar (3), draagvlak in de buurt (4), en duurzaamheid en sociaal ondernemen (5). De volgende stukken zijn aan het MRA-expertteam aangeleverd en door de leden bestudeerd.

- Bijlage intake formulier – Eco Resort Huizen – 231016
- Bijlage 3 – Brief aan initiatiefnemer
- Brief verzoek om aanvullende info def
- 2023-02-24 Q&A Huizen vs A nieuwe plan 2023-10-16
- Intake formulier project Huizen 23-10-16

De bijeenkomst van het MRA-expertteam heeft plaatsgevonden op donderdag 7 december 2023 van 13 tot 15 uur. De bijeenkomst is gehouden in het gemeentehuis van de gemeente Huizen.

## **Algemeen**

Het MRA-expertteam heeft geconstateerd dat de ontwikkeling van de landtong met (duurzame) recreatieverblijven is weggevalen uit de plannen. Zij begrijpt het besluit van de gemeente. Het expertteam hoopt dat een dergelijk plan op deze plek of elders in Huizen nog eens terugkeert. Vooral omdat kleinschalige duurzame verblijfsaccommodaties in een natuurlijke omgeving vaak een grote bijdrage leveren aan het toeristisch product en -profiel van een gemeente. Het team is positief over het feit dat de hotelfunctie behouden blijft in Huizen. De vraag naar hotelkamers in de regio zal ook de komende jaren blijven stijgen en de hotelfunctie sluit goed aan bij de gemeentelijke kustvisie. De locatie en het beoogde bouwvolume leent zich ervoor om een gebiedsversterkend hotel te ontwikkelen. In de plannen wordt aangegeven dat het hotel onder andere een aantal publiekstoegankelijke functies, zoals een restaurant, bar, wellness, ruime lobby en atrium krijgt. De referentiebeelden tonen een kwalitatief hoogwaardige inrichting. Het hotel wordt op viersterren niveau ontwikkeld.

De exacte invulling van het hotel roept bij het team vragen op, met name om het gebruik van de hotelkamers. Door het ontbreken van een exploitant en een ondernemersplan is het niet duidelijk hoe en aan wie de hotelkamers verhuurd gaan worden. De doelgroep van het hotel is een belangrijke factor in de mate waarin het hotel gaat leiden tot een versterking van het gebied en het toerisme in de gemeente. Tenslotte ontstaat door de plannen onduidelijkheid over de verblijfsduur.

## **1. Regio versterkend:**

Zoals gesteld ziet het MRA-expertteam verblijfsaccommodaties de terugkeer van de hotelfunctie op deze locatie in de basis als waardevol. Met het juiste concept kan het nieuwe hotel zorgen voor een versterking van het toeristisch profiel en -imago van de gemeente Huizen en de deelregio Gooi en Vechtstreek, een versterking van de faciliteiten voor de buurt zijn én ook aansluiten bij de toeristische- en kustvisie van Huizen. Het is daarbij van belang dat het hotel wordt geëxploiteerd met een gebiedsversterkend concept, met faciliteiten voor zowel gasten als bewoners en voor doelgroepen die ook daadwerkelijk leiden tot die gewenste toeristische versterking. Vooralsnog geven de plannen het beeld dat de ontwikkelaar een hotel met vierpersoonskamers wil bouwen en dat die kamers voor kort verblijf én voor wat langer hotelverblijf ingezet gaan worden. Met wat grotere meerpersoonskamers kan een bredere doelgroep bediend worden. In de vakantiemaanden kunnen bijvoorbeeld gezinnen de kamers boeken die zo de gemeente en de regio kunnen ontdekken. De kamers kunnen op andere momenten weer geboekt worden door zakenmensen voor kort of wat langer verblijf. Om te kunnen inschatten wat de bijdrage van het hotel is aan de toeristische visie van de gemeente, is het belangrijk om duidelijker in beeld te krijgen wie de beoogd exploitant is, wat de doelgroepen zijn, hoe het hotel verhuurd wordt en wat de verwachte verblijfstermijnen zijn van de verschillende doelgroepen. Idealiter wordt dit straks verduidelijkt door de toekomstige exploitant en het daarbij horende hotelconcept. Om te kunnen beoordelen of het plan tegemoet komt aan de doelen van het MRA- ontwikkelkader zou hiervoor voor de definitieve omgevingsvergunningaanvraag over de beoogd exploitant en het hotelconcept meer duidelijkheid moeten zijn.

## **2. Meerwaarde in de markt**

Huizen heeft nog geen breed aanbod van verblijfsaccommodaties. Het Fletcher hotel en de riviercruise haven zijn de belangrijkste. Daarnaast is er glamping mogelijk bij Landal Gooise Heide, op de grens met Blaricum. Het Fletcher hotel biedt tweepersoonskamers aan voor kort leisure- en zakelijk verblijf op drie sterren niveau. De riviercruises richten zich puur op leisure verblijf. Het te ontwikkelen hotel op viersterrenniveau met de vierpersoonskamers die zich, voor zover bekend, gaan richten op leisure en zakelijk verblijf en op kort en wat langer hotelverblijf kan een meerwaarde vormen voor de markt van verblijfsaccommodaties in Huizen en de omgeving. Landal Gooise Heide richt zich op gezinnen met (jonge) kinderen. Zoals hierboven al gesteld, is het daarbij wel jammer dat de ontwikkelingen op de landtong weg zijn gevallen en dat het nog niet bekend is met welke exploitant en concept het hotel geëxploiteerd gaat worden. De gemeente Huizen zou kunnen overwegen om de beoogde ontwikkeling op de landtong in een latere fase alsnog te kunnen beschouwen. Tegelijkertijd is geconstateerd dat een verdere ontwikkeling van de landtong op dit moment politiek onwenselijk is vooral gelet op aanwezige natuurwaarden.

**Extra aandacht voor:**

Het MRA-expertteam vraagt bijzondere aandacht voor de specifieke en ingewikkelde situatie die zich bij dit project voordoet. Het gaat daarbij om de relatie tussen de bestaande 37 woningen (ook wel aangeduid als hotel serviceappartementen), de nieuw te bouwen 48 woningen, het nieuwe hotel met 48 kamers en de wijze waarop dit alles in de toekomst gebruikt en verhuurd wordt.

De bestaande 37 woningen worden nog wel eens aangeduid als "hotel service-appartementen", zo ook in het bestemmingsplan. Deze benaming kan tot verwarring leiden. Het zijn woningen en mogen dus ook alleen zo gebruikt worden. Ze mogen (behoudens volgens eventuele gemeentelijke vakantieverhuurregels) niet kort/toeristisch verhuurd worden (korter dan zes maanden). De specifieke benaming van hotel serviceappartementen duidt alleen op het feit dat de bewoners van de woningen tegen betaling van een vast bedrag per maand gebruik mogen maken van de faciliteiten van het hotel.

De nieuw te bouwen 48 woningen worden in de plannen van de ontwikkelaar ook 'hotel serviceappartementen' genoemd. Het lijkt erop dat het idee is dat zij op dezelfde manier gebruikt moeten gaan worden als de bestaande 37 woningen. Kortom, dat ze permanent bewoond worden en dat de bewoners tegen een vast bedrag per maand gebruik mogen maken van de services van het hotel.

De 48 hotelkamers die gepland zijn worden volgens de ontwikkelaar ingezet voor kort verblijf. Dat zal door de bank genomen, zo verwacht het MRA-expertteam op basis van de ingediende plannen, zijn voor boekingen van zeer kort verblijf (1 nacht tot 1 week) tot wat langer verblijf (1 week tot 1 maand) en in sommige gevallen voor lang verblijf (1 maand tot 6 maanden).

Het MRA-expertteam adviseert de gemeente Huizen heldere afspraken te maken over hoe de verschillende vormen verhuurd worden en deze te borgen in bestemmingsplan en/of vergunningvoorschrift. Zo wordt voorkomen dat de woningen ingezet worden als hotelkamers of de hotelkamers worden gebruikt als woningen. Daarbij kan gedacht worden aan:

Dat de gemeente vastlegt dat de nieuw te bouwen 48 woningen alleen als woning gebruikt mogen worden en deze in het bestemmingsplan dus te bestemmen voor wonen. Daarbij is het belangrijk om naast het bestemmingsplan in de huisvestingsverordening ook aandacht te hebben voor het tijdelijk verhuren van een woning wanneer de bewoners op vakantie zijn (vakantieverhuur). Zo wordt voorkomen dat de woningen gebruikt worden als hotelkamers. De wet 'toeristische verhuur van woningen' biedt hier handvatten voor.

Dat de gemeente vastlegt dat de nieuw te bouwen 48 hotelkamers alleen gebruikt kunnen worden voor kort verblijf en dus als hotelkamers en dit in het bestemmingsplan vast te leggen door deze de bestemming 'hotel' te geven. Waarbij normaal gesproken als handvat geldt dat die kamers verhuurd mogen worden voor een maximale periode van zes maanden aan gasten die elders een hoofdverblijf hebben. Zo wordt voorkomen dat de hotelkamers gebruikt worden om in te wonen.

Mocht de gemeente die periode te lang vinden of een diversiteit aan verblijfsduren in het hotel willen borgen, dan kunnen er met de ontwikkelaar afspraken gemaakt worden. Met bijvoorbeeld

een digitaal nachtregister dat inzicht geeft in de verschillende verhuringen en de duur daarvan, kunnen die afspraken vervolgens periodiek besproken worden. Het team wijst er wel op dat hoe meer beperkingen er worden gesteld aan de wijze waarop een hotel geëxploiteerd moet worden, hoe moeilijker het kan worden voor een exploitant om het hotel in goede en minder goede tijden bestendig te kunnen exploiteren. Over het algemeen biedt de hotelbestemming voldoende borging om te voorkomen dat er in het hotel gewoond wordt.

### **3. Economisch haalbaar**

Er is door de initiatiefnemer geen ondernemersplan noch een exploitatiebegroting aangeleverd. Het MRA-expertteam verblijfsaccommodaties kan daardoor de economische haalbaarheid van het hotel niet inschatten. Na corona is het toerisme in de MRA inmiddels weer terug op het niveau van 2019. Prijzen van bouw en arbeid zijn gestegen, maar dat geldt ook voor hotelprijzen. Uit onderzoek gedaan in opdracht van de MRA (ontwikkelperspectief recreatie en toerisme MRA 2022) blijkt de verwachting dat het toerisme tot zeker 2023 blijft groeien met zo'n 3% per jaar. Het feit dat Amsterdam deze groeiende vraag niet zal gaan faciliteren, zal leiden tot meer vraag in de andere gemeenten van de MRA, zo is de verwachting van het expertteam. Het plan om de hotelkamers wat flexibeler te kunnen verhuren, aan verschillende doelgroepen en voor verschillende verblijfsduren, kan bijdragen aan de bestendigheid van het hotel.

### **4. Draagvlak in de omgeving**

Bij de stukken missen verslagen van bijeenkomsten met omwonenden en andere belanghebbenden. Bij het MRA-expertteam verblijfsaccommodaties is bekend dat de ontwikkelaar regelmatig overleg heeft gepleegd en pleegt met betrokkenen (buurtbewoners?) en haar plannen ook openbaar heeft gepresenteerd. In de stukken geeft de eigenaar ook aan dat de VVE en omwonenden actief zijn en worden betrokken bij de plannen. Van de bewoners in het naastgelegen gebouw is bekend dat ze graag weer gebruik willen maken van hotelservices. Ook de bewoners van de 48 toe te voegen woningen/service- appartementen zullen op eenzelfde wijze gebruik kunnen maken van de faciliteiten. Er was al een hotel op deze plek en het nieuwe hotel wordt qua overnachtingscapaciteit weliswaar groter, maar qua volume niet. Het is vooral belangrijk dat er goede voor het publiek toegankelijke voorzieningen worden toegevoegd aan het hotel waar zowel de hotelgasten, de bewoners van de naastgelegen woningen maar ook overige Huizer inwoners gebruik van kunnen en zullen maken. In de plannen wordt aangegeven dat het in ieder geval zal gaan om een restaurant, een bar, wellness en een ruimte lobby met atrium. Bij de definitieve aanvraag moet dit concreet worden gemaakt.

### **5. Duurzaamheid en sociaal ondernemen**

Het MRA-expertteam vraagt zich af waar de naam Eco Resort op doelt. Het roept een bepaalde verwachting op die in de presentatie van het hotel niet geconcretiseerd wordt. In de plannen noemt de initiatiefnemer een aantal interessante mogelijkheden op het gebied van duurzaam en circulair bouwen. In deze fase van ontwikkeling blijft het bij het benoemen van mogelijkheden. Welke daarvan daadwerkelijk ook uitgevoerd zullen worden in de plannen is niet smart gemaakt en daarmee niet duidelijk. In de omschrijving van de duurzaamheidsmaatregelen geeft de initiatiefnemer aan dat het gebouw zo wordt gebouwd, dat het in de toekomst eventueel alternatief aanwendbaar is. Het MRA-expertteam herkent vanuit duurzaamheidsoogpunt dit ontwikkelprincipe, maar heeft het risico in zich dat het hotel op termijn wordt getransformeerd. De gemeente zou dat kunnen omarmen maar tegelijkertijd ook kunnen zorgen dat ze regie houdt over het gebruik van het hotel en een eventuele alternatieve aanwendbaarheid.

**Conclusie:**

Het MRA-expertteam is positief over de terugkeer van de hotelfunctie. Doordat een exploitant bij het project nog ontbreekt, is er weinig informatie over het concept (verblijfsduur), de faciliteiten, de doelgroepen etc. De gemeente Huizen zou de ontwikkelaar kunnen vragen om hier bij de definitieve aanvraag meer duidelijkheid over te verschaffen. De combinatie van woningen en hotel in één project levert risico's op, met name over de manier waarop beide op termijn gebruikt en verhuurd worden. De gemeente kan de ontwikkelaar vragen om ook hierover meer duidelijkheid en zekerheden te geven. Ook kan de gemeente zelf de door haar gewenste gebruiks- en verhuurwijzen vastleggen in onder andere het bestemmingsplan, vergunningvoorschriften en/of eventuele overeenkomsten die Huizen met de initiatiefnemer gaat sluiten. Om over het plan te kunnen oordelen, acht het MRA-expertteam het noodzakelijk om bij de definitieve omgevingsvergunningsaanvraag nogmaals feedback te geven op de plannen aan de hand van het MRA-ontwikkelkader.