



Nota van wijzigingen

bestemmingsplan “Ede, Hotel Laan der Verenigde Naties”

28 januari 2014

Regels

In de regels zijn geen wijzigingen aangebracht.

Toelichting

- De tekst van paragraaf 2.2.4 is als volgt aangepast:

Oude tekst

2.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is per 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen betekent dit dat de drie treden moeten worden doorlopen:

De eerste stap gaat erover dat moet worden gemotiveerd dat er een regionale behoefte is voor wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen (zorg, onderwijs, sport etc.). In het Streekplan Gelderland 2005 is de WERV-regio, waartoe Ede ook behoort, aangeduid als Economisch Kerngebied. Inmiddels werkt Ede samen met een aantal andere gemeenten onder de naam Regio Foodvalley. De regio biedt een uitstekende infrastructuur voor werken, wonen en bezoeken

Wat de tweede stap betreft van de ladder van duurzame verstedelijking, namelijk of de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, kan worden opgemerkt dat uit het bovengenoemde blijkt dat de regionale behoefte aan wonen, werken etcetera volledig kan worden opgevangen in binnenstedelijk gebied. Verder is het bestemmingsplan op dit punt getoetst aan de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Uit de verbeelding die als bijlage bij deze verordening is gevoegd, blijkt dat Ede is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Ook aan de tweede stap van de ladder van duurzame verstedelijking is dus voldaan.

De derde stap gaat erover dat als de regionale behoefte niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, moet worden gezocht naar een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden. Deze stap is niet relevant, nu de regionale behoefte al binnen binnenstedelijk gebied kan worden opgevangen.

Nieuwe tekst

2.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is per 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Ondanks de bijzondere kwaliteiten van Ede en de regio als overnachtingplaats blijft het huidige hotelaanbod achter bij het landelijk gemiddelde. Het initiatief voor een 4-sterren hotel met 124 kamers in Ede voorziet in een actuele regionale behoefte. Het hotel richt zich vooral op de zakelijke markt, zijnde afgeleide bezoekers van CineMec, zakelijke bezoekers van Ede en regio (onder meer Wageningen Universiteit, Food Valley) en snelwegverkeer.

De beoogde locatie aan de Laan der Verenigde Naties te Ede is geschikt voor hotelontwikkelingen. Valley Center is het entreegebied en een visitekaartje van Ede vanaf de A12. Het gebied maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het stedelijk gebied. Bioscoop en congrescentrum CineMec is een echte blikvanger. Bij betreding van het gebied stelt het echter

wat teleur. Het gebied wint programmatisch, ruimtelijk-functioneel en stedenbouwkundig aan kracht met de toevoeging van een hotel met horecafiliteiten. Het hotel-restaurant maakt de verbinding tussen CineMec, het winkelcentrum StadsPoort en de snelweg A12. Het sluit qua profiel en uitstraling aan op CineMec. Zo is de relatie tussen horeca een bioscoop groot: de helft van de bioscoopbezoekers doet vooraf en na een bioscoopbezoek een horecagelegenheid aan.

- De tekst van paragraaf 3.2 is als volgt aangepast:

Oude tekst

3.2 Marktverkenning

3.2.1 Inleiding

In 2009/2010 is in opdracht van de gemeente Ede door Bureau Stedelijke Planning bv de Marktstudie commercieel vastgoed Ede (projectnummer: 2009A.502) uitgevoerd. In deze studie is onder meer gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden in het aantal hotelkamers in de gemeente Ede.

3.2.2 Situatie gemeente Ede

In totaal telt de gemeente ruim 34.000 slaapplekken en jaarlijks vinden er ruim 2 miljoen overnachtingen plaats. De gemeente Ede herbergt ruim een derde van alle overnachtingscapaciteit op de Veluwe en Veluwerand. Het aandeel hotel/pensions is slechts 3% en blijft daarmee ver achter bij het Nederlands- (17%) en het Veluws gemiddelde (11%). Circa de helft van de verblijfsrecreatieve logiesvormen bestaat uit vaste (stand)plaatsen.

Nederland telt op dit moment bijna 3.000 hotels met 100.000 kamers. Dit komt neer op 600 kamers per 100.000 inwoners.

De regio Ede telt 73 hotels met in totaal ruim 3.000 kamers (waarvan 550 kamers in de kern Ede). Dit komt neer op nog geen 500 kamers per 100.000 inwoners. Hierdoor blijft het aantal hotelkamers 20% achter bij het landelijk gemiddelde. Dit wordt voor een deel verklaard door de sterke vertegenwoordiging van verblijfsrecreatieve logiesvormen (kampeerterreinen, bungalows, groepsaccommodaties). Ook speelt mee dat de Veluwe betrekkelijk weinig zakelijke overnachtingen heeft, uitzondering hierop vormen de meerdaagse congressen.

3.2.3 Conclusie

In de marktstudie wordt geconcludeerd dat de hotelmarkt groeiende is en er daardoor uitbreidingspotentieel aanwezig is. Voor Ede wordt dit uitbreidingspotentieel ingeschat op 50 tot 150 kamers (een plus van 10-30% ten opzichte van de huidige situatie). Mede afhankelijk van de toevoeging van congresfaciliteiten en/of vrijetijdsvoorzieningen met een overnachtingsmogelijkheid kan dit aantal nog iets oplopen.

De aan dit plan ten grondslag liggende aanvraag voor een hotel met 124 kamers past binnen genoemd uitbreidingspotentieel.

Nieuwe tekst

3.2 Marktverkenning

3.2.1 Inleiding

In 2009/2010 is in opdracht van de gemeente Ede door Bureau Stedelijke Planning bv de Marktstudie commercieel vastgoed Ede (projectnummer: 2009A.502) uitgevoerd. In deze studie is onder meer gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden in het aantal hotelkamers in de gemeente Ede.

3.2.2 Situatie gemeente Ede

In totaal telt de gemeente ruim 34.000 slaapplekken en jaarlijks vinden er ruim 2 miljoen overnachtingen plaats. De gemeente Ede herbergt ruim een derde van alle overnachtingscapaciteit op de Veluwe en Veluwerand. Het aandeel hotel/pensions is slechts 3% en blijft daarmee ver achter bij het Nederlands- (17%) en het Veluws gemiddelde (11%). Circa de helft van de verblijfsrecreatieve logiesvormen bestaat uit vaste (stand)plaatsen.

Nederland telt op dit moment bijna 3.000 hotels met 100.000 kamers. Dit komt neer op 600 kamers per 100.000 inwoners. Het is opmerkelijk dat op de Veluwe, de op één na populairste vakantiebestemming, het aantal hotelkamers 20% achter blijft bij het landelijk gemiddelde. Dit valt ten dele te verklaren door de sterke vertegenwoordiging van verblijfsrecreatieve logiesvormen (kampeerterreinen, bungalows, groepsaccommodaties). Ook speelt mee dat de Veluwe betrekkelijk weinig zakelijke overnachtingen heeft, meerdaagse congressen uitgezonderd. Er is een tendens dat steeds meer kampeerterreinen uitbreiden met of omgebouwd worden naar bungalow- en tweede woningenparken al dan niet met een hotel of pension.

Ede neemt in regionaal perspectief (binnen de Veluwe) een middenpositie in.

3.2.3 Conclusie marktverkenning 2010

In de marktstudie wordt geconcludeerd dat de hotelmarkt groeiende is en er daardoor uitbreidingspotentieel aanwezig is. Voor Ede wordt dit uitbreidingspotentieel ingeschat op 50 tot 150 kamers (een plus van 10-30% ten opzichte van de huidige situatie). Mede afhankelijk van de toevoeging van congresfaciliteiten en/of vrijetijdsvoorzieningen met een overnachtingsmogelijkheid kan dit aantal nog iets oplopen.

De aan dit plan ten grondslag liggende aanvraag voor een hotel met 124 kamers past binnen genoemd uitbreidingspotentieel.

3.2.4 Actualisatie marktverkenning

In januari 2014 is door Bureau Stedelijke Planning, Projectnummer: 2014.A.507, de 'Actualisatie marktstudie hotels Ede' uitgevoerd.

Deze actualisatie toont aan dat het beeld niet wezenlijk is gewijzigd ten opzichte van 2010. De landelijke hotelmarkt ontwikkelde zich tegen de trend in positief tussen 2010 en nu. Ook voor de komende jaren zijn de voorzichten voorzichtig positief. De lokale en regionale aanbodverhoudingen zijn nog min of meer hetzelfde. Daarom is er nog steeds sprake van ondervertegenwoordiging van hotelkamers in de regio Ede in vergelijking met het nationaal gemiddelde.

In de actualisatie wordt geconcludeerd dat door de realisatie van het Van der Valk hotel in Veenendaal plus het hotel aan de Laan der Verenigde Naties in Ede de hotelmarkt min of meer in evenwicht is. Van een mogelijk overaanbod aan hotelkamers is geen sprake gelet op de positieve vooruitzichten van de hotelmarkt en de bijzondere positie van Ede en de regio (Veluwe, Food Valley, Wageningen University, congres, centrale ligging, ligging aan de drukke verkeersader A12).

Verbeelding

Op de verbeelding zijn geen wijzigingen aangebracht.