

Parkeerberekening hotel

- Hotel: 122 kamers: $6,2 \text{ per } 10 \text{ kamers} = 76 \text{ parkeerplaatsen}$
- Foodcourt/cafetaria: 99 m²: $6 \text{ per } 100 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ (aandeel unieke bezoekers/aandeel hotelbezoekers)} = 3 \text{ parkeerplaatsen}$
- Bar: 45 m²: $6 \text{ per } 100 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2 \text{ parkeerplaatsen}$
- Skybar: 177 m²: $6 \text{ per } 100 \text{ m}^2 \times 0,5 = 5 \text{ parkeerplaatsen}$
- Ontbijt/restaurant: 137 m²: $13 \text{ per } 100 \text{ m}^2 \times 0,5 = 9 \text{ parkeerplaatsen}$
- Conferentieruimte: 112 m²: $7,5 \text{ per } 100 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3 \text{ parkeerplaatsen}$

Totaal 98 parkeerplaatsen nodig.



Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

Green Development B.V.

Postbus 371

2400 AJ ALPHEN AAN DEN RIJN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
13 februari 2015

Verzenddatum
13 februari 2015

Pagina
1 van 10

Ons kenmerk
2014W2335

Nummer omgevingsloket
1581283

Behandeld door
M. van den Broeke
088 - 116 98 07
m.vdbroeke@oddevallei.nl

Afschrift aan
Kolpa Architecten BV
info@kolpa-architecten.nl

Brandweer Gelderland-
Midden
risicobeheersing.brandweer@vggm.nl

Bijlage
- diverse

Geachte [REDACTED]

Op 22 december 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een hotel op het perceel Laan der Verenigde Naties ongenummerd in Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie B nummer 1159 (gedeeltelijk).

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit:

- bouwen van een bouwwerk

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houdt u bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Wij hebben de procedure gevolgd die is beschreven in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen. De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het deel van het perceel waarop gebouwd wordt, heeft op basis van het bestemmingsplan "Ede, Hotel Laan der Verenigde Naties" de bestemmingen

[REDACTED] middels brief.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

"Horeca" en "Verkeer-Verblijfsgebied". Het bouwplan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

Pagina
2 van 10

Welstand

Op 21 januari 2015 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van dit indieningsvereiste. Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging. Het perceel is in 1999 onderzocht. Hierbij zijn toen licht verhoogde gehalten aan PAK en olie in de bovengrond en licht verhoogde gehalten aan nikkel en chroom aangetroffen. De resultaten zijn verouderd, maar nog wel bruikbaar als historische bodemgegevens. Omdat er geen aanwijzingen zijn dat uw perceel verdacht, dan wel (sterk) verontreinigd is, verlenen wij u vrijstelling van de plicht om bij deze aanvraag een bodemrapport te voegen.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij achten dit risico aanvaardbaar. Er kan echter geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met de Omgevingsdienst de Vallei.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voldoet – met inachtneming van de voorschriften – aan het Bouwbesluit 2012.

Reacties

Tegen de aanvraag is een reactie ingediend door Taxon Groep B.V. (CineMec), Laan der Verenigde Naties 150 in Ede. In de reactie wordt, samengevat, het volgende aangegeven.

1. Gevraagd wordt de in januari 2014 tijdens een overleg gemaakte afspraken als voorwaarden aan de vergunning te verbinden. In het bijzonder over het zodanig inrichten van de infrastructuur dat bezoekers het evenementencomplex ongehinderd kunnen bereiken en verlaten en het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.
2. Er is onvoldoende ruimte om met een vrachtwagen de laad/losruimte van CineMec in te manoeuvreren. De ruimte die is ingemeten bij het proefrijden met de vrachtwagen overlapt met de parkeergarage van het hotel.
3. Vrachtwagens die laden en lossen en auto's die de parkeergarage in willen rijden, zullen elkaar gaan hinderen omdat ze van dezelfde verkeersruimte gebruik maken.
4. De ruimte om te vluchten uit de expohal en appendix van CineMec en de bereikbaarheid voor hulpdiensten lijkt te beperkt.
5. Het zicht op CineMec en de appendix vanaf de rotonde is verslechterd.
6. Het watert vlak tussen het hotel en de appendix af richting de appendix, waardoor het water CineMec in kan stromen.
7. Er worden te weinig parkeerplaatsen aangelegd (142 in plaats van 159).

Overwegingen naar aanleiding van reactie

Een aanvraag om omgevingsvergunning moeten wij toetsen aan het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Bepaalde onderwerpen van de reactie zijn een direct gevolg van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het bouwen van het hotel. Die bouw mogelijkheden moeten als een gegeven worden beschouwd. Als het bouwplan aan alle toetsingsgronden voldoet, moet de gevraagde vergunning worden verleend. Hieronder volgt puntsgewijs een overweging naar aanleiding van de ingediende reactie.

1. Aan een vergunning kunnen alleen voorwaarden worden verbonden die rechtstreeks voortvloeien uit de toetsingsgronden. De gemeente Ede heeft de afspraken die in het verleden zijn gemaakt, nagekomen. Het bestemmingsplan en daarmee geboden bouw mogelijkheden frustreren dit niet. Hieronder wordt nog specifiek ingegaan op de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen.
2. De situering van het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan. Aan de vereiste afstanden tot naastgelegen gebouwen zoals genoemd in de Bouwverordening wordt ook voldaan. Er is dus geen reden om de aanvraag op dit punt te weigeren. Ten overvloede kan het volgende worden opgemerkt. De rijcurves zijn getoetst aan de hand van het rijcurvesimulatieprogramma AutoTURN. In dit simulatieprogramma is de rijcurve voor de bevoorrading van CineMec getoetst met een truck met oplegger zonder meesturende achteras. Een oplegger zonder meesturende achteras leidt tot een groot benodigd ruimtebeslag en kan worden beschouwd als de maximale variant. De getoetste rijcurves zijn gebaseerd op het achterwaarts inrijden richting de laad- en losplek van CineMec. Op basis van deze uitgangspunten blijkt uit het rijcurvesimulatieprogramma dat er voldoende ruimte is voor het laad- en losverkeer om te manoeuvreren.
3. Zoals is aangegeven voldoet de situering aan het bestemmingsplan en de Bouwverordening. Wel kan ten overvloede nog het volgende worden opgemerkt. Het uitgangspunt voor het laden en lossen ten behoeve van Cinemec is dat dit inpandig gebeurt en dus de hinder voor auto's van en naar de parkeergarage wordt beperkt. Desondanks kan het voorkomen dat het laad- en losverkeer naar de evenementenhal en het autoverkeer naar de parkeergarage op elkaar moeten wachten. Dit is een regulier verkeersbeeld in centrumachtige omgevingen. Deze hinder zal worden beperkt doordat het hotel het bezoek in eerste instantie verwijst naar het andere parkeerdek en deze laat volparkeren voordat het betreffende gedeelte voor de laad- en losplek wordt gebruikt. Het gedeelte voor de laad- en losplek zal vooral worden gebruikt door het personeel van het hotel.
4. Zoals is aangegeven voldoet de situering aan het bestemmingsplan en de Bouwverordening. Er is voldoende ruimte voor bereikbaarheid voor hulpdiensten en voor het vluchten vanuit CineMec.
5. Het bouwen van het hotel is mogelijk volgens het bestemmingsplan. Aan alle regels van het bestemmingsplan wordt voldaan. Het bouwplan voldoet ook aan redelijke eisen van welstand. Eventuele vermindering of verslechtering van zicht op CineMec kan dan ook niet leiden tot een weigering van de gevraagde vergunning. Er wordt immers aan de toetsingsgronden voldaan.
6. De aanvraag voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit eist aan de afvoer van hemelwater en afvalwater. Daarnaast geldt dat in het Burenrecht (boek 5 van het Burgerlijk Wetboek), wat overigens geen toetsingsgrond is voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning,

staat dat lagere erven het water moeten opvangen dat van hoger gelegen erven van nature afloopt. De gemeente Ede is voornemens om tussen het hotel en de evenementenhal een goot te maken waar het water vanaf de gebouwen naartoe kan afstromen. Daar wordt het opgevangen en richting een infiltratiesysteem in de ondergrond geleid. Als dat vol zit kan er afgevoerd worden naar het hemelwaterriool in de Laan der Verenigde Naties.

7. In de Bouwverordening staat (artikel 2.5.30) dat als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. De gemeenteraad heeft hiervoor de Nota Parkeernormering vastgesteld waarin per functie is bepaald wat de parkeernorm is. Bij de aanvraag is een rapport gevoegd dat door een deskundigenbureau, Goudappel Coffeng, is opgesteld. Hierin is een toetsing van het bouwplan aan de parkeernormen opgenomen. Met dit rapport is voldoende aangetoond dat aan de Nota Parkeernormering (en dus aan de Bouwverordening) wordt voldaan. In deze beoordeling is, conform de Nota Parkeernormering, rekening gehouden met het feit dat het restaurant deels door hotelgasten wordt gebruikt en deels door gasten van buitenaf.

Conclusie

Gelet op voorgaande overwegingen concluderen wij dat de ingediende reactie niet kan leiden tot het alsnog weigeren van de gevraagde vergunning. Er wordt aan alle toetsingsgronden voldaan. Er is sprake van een zogeheten gebonden beschikking. Daarom verlenen wij de gevraagde vergunning.

Bekendmaking

Wij maken u erop attent dat dit besluit gepubliceerd wordt in Ede Stad en op de gemeentelijke website. Dit gebeurt om belanghebbenden te laten weten dat dit besluit is genomen.

Inwerkingtreding

De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na verzending van de vergunning.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u, binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, schriftelijk een bezwaarschrift indienen. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Ede en als volgt opgebouwd:

het bouwen van een bouwwerk	€	114.743,37
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>114.743,37</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Ede.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 7.299.514,00, exclusief BTW. De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het

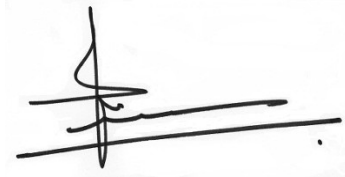
economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Pagina
5 van 10

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met mevrouw M. van den Broeke van de Omgevingsdienst de Vallei. De contactgegevens vindt u op de eerste pagina van deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a small flourish.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de tekeningen, berekeningen en gegevens van de:
 - droge blusleidingen;
 - detaillering van de wand-, pui, deur- en plafond/vloerconstructie met WBDBO-eis, inclusief de brandschermen;
 - programma van eisen (PvE) en tekeningen van de brandmeldinstallatie, met goedkeuring van een erkend inspectie-instelling/branddetectiebedrijf;
 - overdrukinstallatie;
 - mechanische ventilatie-installatie;
 - luchtbehandelingsinstallatie;
 - ventilatie van de parkeergarage;
 - de CO- en LPG-detectie van de parkeergarage.U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
4. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
5. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
6. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
7. U voert de werkzaamheden uit volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening.
8. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
9. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
10. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden);
 - uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen;
 - uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringwerkzaamheden;
 - uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
 - uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius;

- onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten;
 - op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en in gebruik wordt genomen.
11. Op 22 december 2014 heeft u een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend (ons kenmerk 2014M0458). De activiteiten, waarvoor u de melding heeft ingediend, mogen niet eerder plaatsvinden, dan nadat u van ons een brief heeft ontvangen dat wij uw melding hebben geaccepteerd.
12. U moet zich houden aan de voorschriften die aan (de acceptatie van) de ingediende melding worden verbonden.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
8 van 10

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 20.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar grond

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met de gemeente Ede.

Omgevingsvergunning brandveilig gebruik

U gaat bedrijfsmatig nachtverblijf verschaffen aan meer dan 10 personen. Hiervoor heeft u een omgevingsvergunning nodig voor het brandveilig gebruiken van een bouwwerk. U mag het bouwwerk niet gebruiken zonder omgevingsvergunning brandveilig gebruik. Wij raden u aan om deze vergunning tijdig aan te vragen. Voor deze aanvraag geldt een uitgebreide procedure met een beslistermijn van 26 weken.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen).

Bij toepassing in een grondwaterbeschermingsgebied, een natuurgebied en/of in een werk, moet de grond aanvullend worden onderzocht volgens het Besluit bodemkwaliteit. Hiermee kan het mogelijk hergebruik van de grond in deze gevallen worden bepaald.

Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Ook als grond wordt aangevoerd moet dit voldoen aan de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Bijlage 3: Informatie over bezwaar maken

Hoe maakt u bezwaar?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Dit doet u door een brief te schrijven aan:

Gemeente Ede
Postbus 9022
6710 HK Ede

Op de website van de gemeente, www.ede.nl, vindt u ook of het mogelijk is om met uw persoonlijke DigiD digitaal bezwaar te maken.

Wat zet u in uw bezwaarschrift?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Als iemand anders het bezwaarschrift voor u indient, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van bezwaar?

U heeft *zes weken* de tijd om bezwaar te maken. De termijn begint op de dag na de verzenddatum, zoals vermeld in het besluit. Het bestuursorgaan moet uw bezwaar voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw bezwaarschrift stuurt het bestuursorgaan u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u bezwaar maakt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw bezwaarschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem.

Kosten?

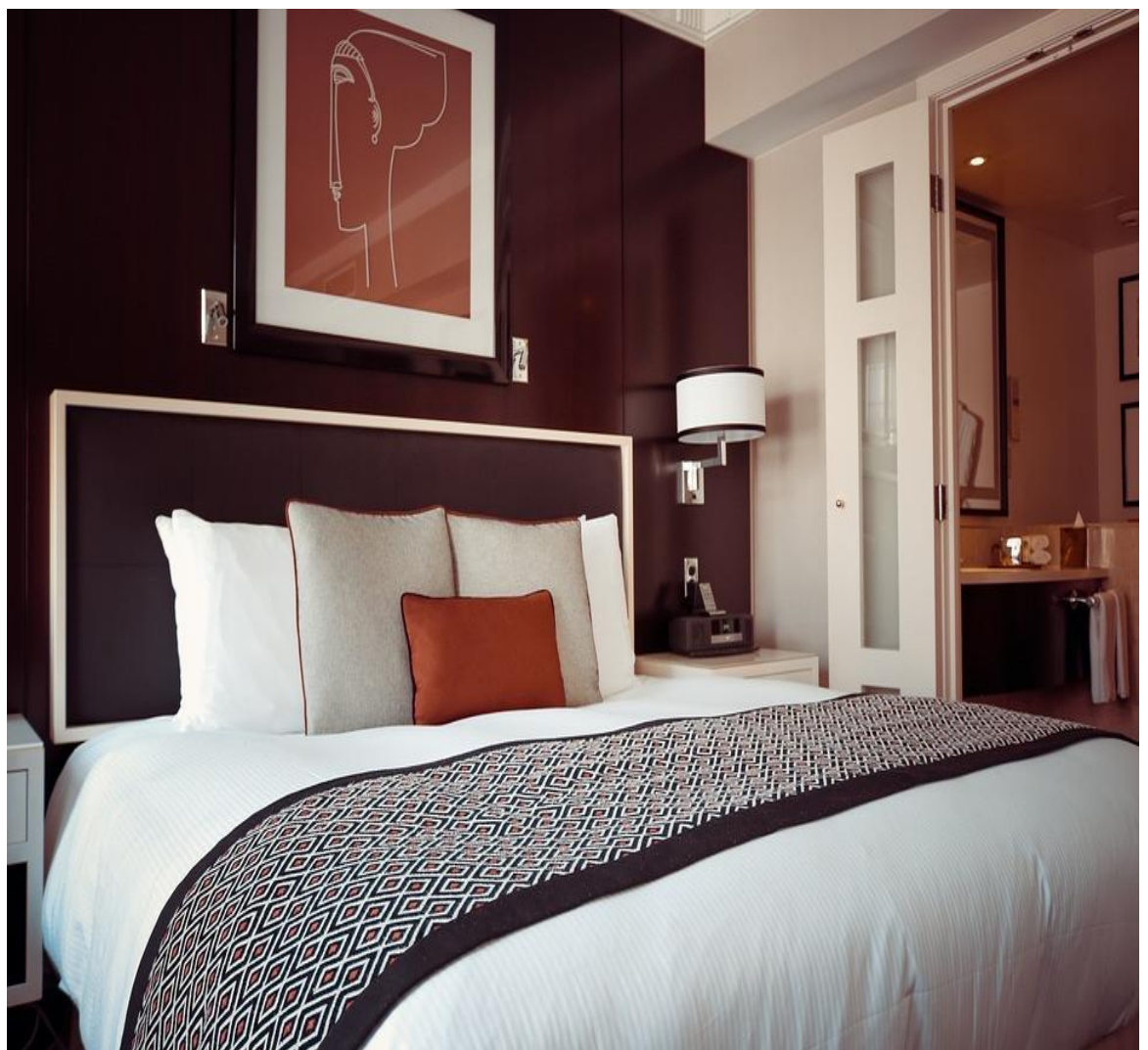
U bent het bestuursorgaan geen bedrag verschuldigd voor het maken van bezwaar. Voor een voorlopige voorziening betaalt u wel een vergoeding: griffierecht. De hoogte van dit bedrag kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Vragen?

Als u vragen heeft over de bezwaarprocedure, kijkt u dan op de gemeentelijke website voor meer informatie. Daar vindt u ook de contactgegevens voor het kunnen stellen van aanvullende vragen.

ACTUALISATIE MARKTSTUDIE HOTELS EDE 2017

23 NOVEMBER 2017



ACTUALISATIE MARKTSTUDIE HOTELS EDE 2017

23 NOVEMBER 2017

Status:
eindrapportage

Datum:
23 november 2017

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure
Drs. Toine Hooft
Klaas Hesselink MSc.

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

In opdracht van:
gemeente Ede



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2017.A.582
Referentie: 2017.A.582 Ede actualisatie hotels

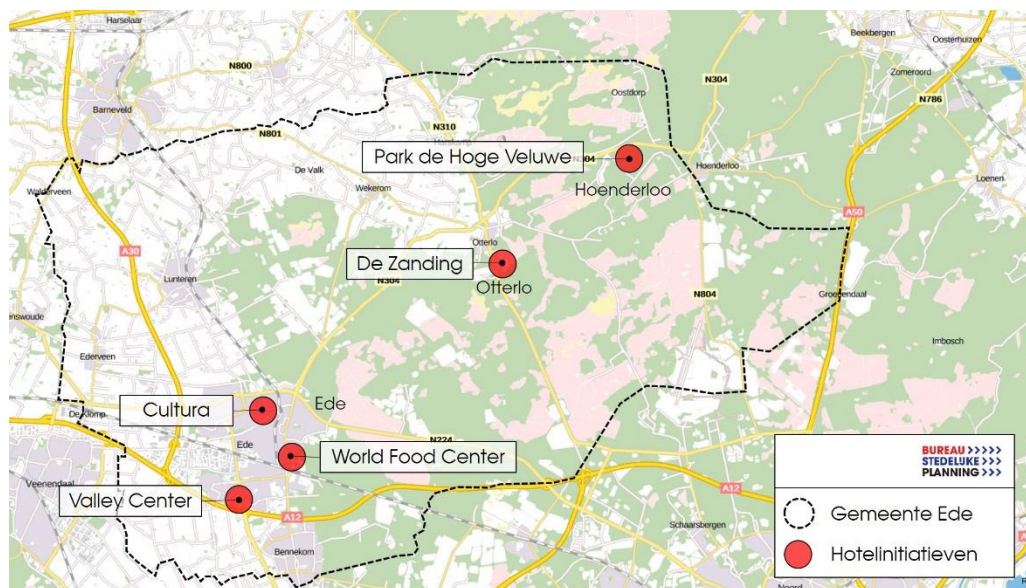
INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1 LANDELIJK BEELD: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	10
1.1 VRAAGZIJDE VAN DE MARKT	
1.2 AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
1.3 CONCLUSIE	
2 ANALYSE HOTELAANBOD EDE EN OMGEVING	15
2.1 LOKAAL EN REGIONAAL AANBOD	
2.2 HOTELONTWIKKELING 2012-2017	
3 ANALYSE CONGRES- EN VERGADERFACILITEITEN AANBOD EDE EN OMGEVING	21
3.1 VRAAGZIJDE VAN DE MARKT	
3.2 LOKAAL EN REGIONAAL AANBOD	
4 (ACTUALISATIE) MARKTMOGELIJKHEDEN	25
4.1 ACTUALISATIE HOTELS	
4.2 CONGRES- EN VERGADERFACILITEITEN	
BIJLAGE 1 OVERZICHT CONGRES- EN VERGADERFACILITEITEN	

INLEIDING EN SAMENVATTING

De gemeente Ede wenst de rapportage Actualisatie Marktstudie hotels Ede uit 2016 opnieuw te actualiseren én uit te breiden. Aanleiding voor de actualisatie en uitbreiding zijn een vijftal (concrete) hotelinitiatieven, te weten:

1. Hotel bij recreatiepark De Zanding in Otterlo (Veluwe)
2. Hotel bij Valley Center in Ede (nabij bioscoop Cinemec/afslag rijksweg A12)
3. Hotel in het Cultura gebouw in het centrum van Ede
4. Hotel bij het World Food Center op het voormalige Kazerneterrein in Ede
5. Hotel op Park de Hoge Veluwe

Naast de actualisatie wenst de gemeente Ede de hotelstudie tevens uit te breiden met een onderzoek naar congrescentra. Aanleiding is een aantal concrete plannen voor nieuwe congresfaciliteiten bij enkele bovengenoemde hotelontwikkelingen.



FIGUUR 1 HOTELINITIATIEVEN GEMEENTE EDE

Bron: BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

VRAAGSTELLING >>

Om een beoordelingskader te hebben voor de hotelplannen (met congresfaciliteiten) heeft de gemeente Ede, Bureau Stedelijke Planning gevraagd om de marktstudie hotels uit 2016 te actualiseren én uit te breiden. De vraagstelling is tweeledig:

1. Wat zijn de actuele en regionale marktkansen voor hotels in de gemeente Ede en regio?

2. Is er ruimte/behoefte aan nieuwe congresfaciliteiten in de gemeente Ede en regio?

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

Hotels

- De hotelmarkt heeft zich de afgelopen jaren goed ontwikkeld. Door de aantrekkende economie en de structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen zijn de verwachtingen voor 2017 en 2018 ook goed. De ontwikkeling van het aantal hotelgasten in de toeristische regio Midden-Nederland¹ is in lijn met deze landelijke ontwikkelingen, het aantal hotelovernachtingen blijft echter wel ietwat achter in de regio.
- Tegelijkertijd neemt het aanbod van hotels structureel toe. Bestaande hotels en ketens breiden uit en nieuwe hotels worden steeds groter met meer kamers en meer zalen. Ook ervaren hotels de groeiende concurrentie van branchevreemde aanbieders zoals vakantieparken, bed & breakfast-concepten en AirBnB.
- Ook in de gemeente Ede en regio (gemeente Veenendaal en Wageningen) is het hotelaanbod de afgelopen vijf jaar toegenomen. In het gebied zijn momenteel 26 hotels gevestigd met in totaal 1.240 kamers en 2.362 bedden. In de toekomst zal het hotelaanbod naar verwachting verder toenemen. In de gemeente Ede spelen vijf (concrete) hotelontwikkelingen, waarvan voor drie hotelontwikkelingen geldt dat deze mogelijk zijn in het bestemmingsplan (al dan niet in combinatie met een restaurant zoals bij de Cultura-locatie).
- In Ede en de regio (gemeenten Veenendaal en Wageningen) is tot 2027 uitbreidingsruimte voor circa 180 nieuwe hotelkamers. Bij realisatie van de huidige vijf hotelinitiatieven overtreft het aanbod de extra vraag naar kamercapaciteit.
- Uiterste terughoudendheid is geboden bij de beoordeling van nieuwe hotelinitiatieven. Er is de nodige uitbreidingsruimte, maar er moeten wel keuzes gemaakt worden. Hierbij zijn kwalitatieve aspecten zoals concept, doelgroep en locatie doorslaggevend. Er lijkt alleen nog ruimte voor verrassende concepten op bijzondere locaties. Dergelijke initiatieven boren deels een eigen vraag aan en vormen een verrijking voor de hotelmarkt.

Congres- en vergaderfaciliteiten

- Het aantal zakelijke overnachtingen in de toeristische regio Midden-Nederland laat een sterke groei zien (+15%). Deze groei is zelfs een fractie hoger dan het landelijk gemiddelde exclusief Amsterdam (+14%). Het aantal zakelijke hotelovernachtingen in de provincie Gelderland heeft zich minder sterk ontwikkeld, en is nagenoeg gelijk gebleven (+1%).
- Het gros (circa 75%) van het hotelaanbod in de gemeenten Ede, Veenendaal en Wageningen heeft één of meerdere congres- en vergaderfaciliteiten.

¹ De gemeente Ede behoort tot het toeristisch gebied Bos en Heide Midden-Nederland. Tot deze regio behoren onder andere de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug

Doordat de markt voor congressen versnipperd is geraakt, zijn er naast hotels ook andere locaties in het verzorgingsgebied die vergader- en congreszalen aanbieden. De concurrentie met andere aanbieders is toegenomen.

- In de regio Ede is beperkte marktruimte om het aantal congres- en vergaderfaciliteiten uit te breiden. Eventueel nieuwe hotels kunnen voorzien worden van eigen vergader- en congresfaciliteiten, qua maatvoering afgestemd op de functie en omvang van het betreffende hotel. Gewaakt moet worden voor overcapaciteit. Aan nieuwe ontwikkelingen van congres- en vergaderfaciliteiten (los van een hotel) lijkt geen behoefte.

1 LANDELIJK BEELD: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In dit eerste hoofdstuk komen kort de landelijke trends en ontwikkelingen van de hotelsector aan bod.

1.1 VRAAGZIJDEN VAN DE MARKT

LANDELIJKE ONTWIKKELING 2012-2016 >>

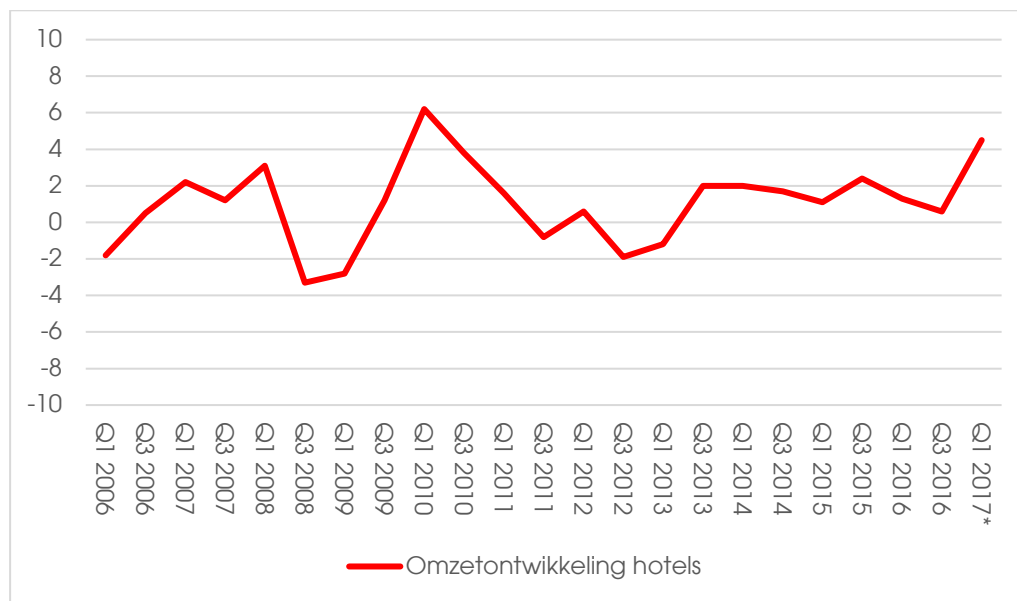
- Rabobank verwacht dat na een goed 2016, de vraag naar hotels in 2017 verder zal groeien met 2 tot 3%. Deze groei komt door de aantrekkende economie en de structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. Van dit laatste profiteren echter vooral de regio Amsterdam en de kustgebieden.²
- Ook ABN Amro is positief en verwacht een omzetstijging voor hotel van 3% in 2017 en 2018. Met als belangrijkste oorzaak de toename van toerisme. In de laatste vier jaar groeide zowel het aantal hotelgasten (in totaal met 23%) als het aantal hotelovernachtingen (met 22%). Vooral in West-Nederland en Oost-Nederland steeg het aantal overnachtingen in hotels snel.³
- Omdat het kameraanbod minder snel steeg, gingen bezettingsgraden omhoog. De gemiddelde kamerbezetting in ons land steeg in de afgelopen vier jaar van 57% naar 62%. De kamerbezetting in de regio rond de Veluwe blijft met 58,6% achter op het landelijk gemiddelde.⁴
- In 2016 overnachtten zakenreizigers 17,7 miljoen nachten in Nederlandse hotels. Tussen 2012 en 2016 steeg het landelijke aantal zakelijke overnachtingen met 13%.
- De hotelsector is door de crisis minder hard getroffen dan andere horecabranches. Hotels moesten alleen in 2009 omzet inleveren, een jaar later ging de omzet weer omhoog.⁵ De afgelopen twee jaar blijft de omzet stijgen, met in het eerste kwartaal van 2017 een flinke stijging van 4,5% (zie ook figuur 1).

² <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Hotels>

³ Prognose Leisure, ABN Amro, april 2017

⁴ Horwath HTL, 2016

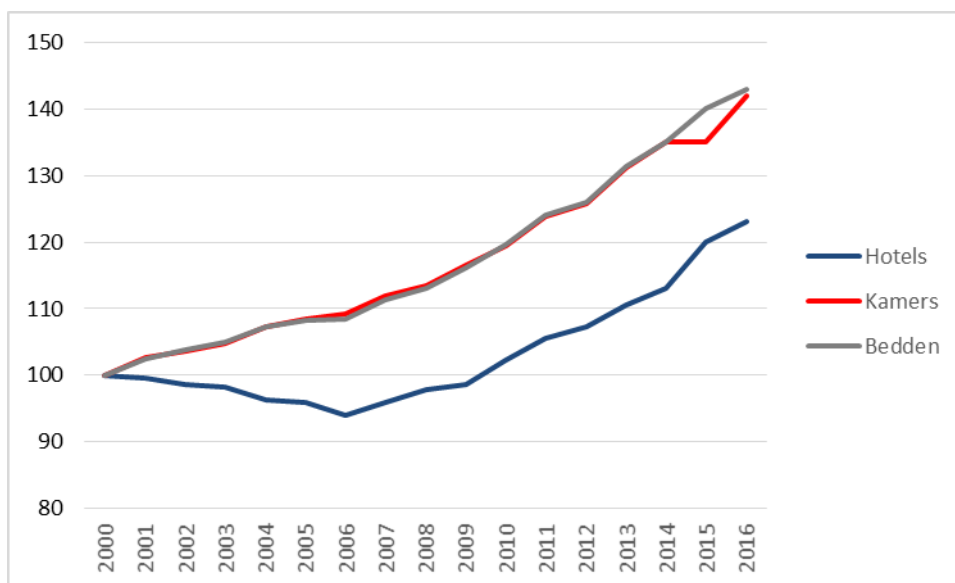
⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2015/37/omzet-hotels-stijgt-al-twee-jaar-op-rij>



De toeristische regio Midden-Nederland heeft zich de afgelopen jaren goed ontwikkeld, in lijn met de landelijke trend. De ontwikkeling van het aantal hotelovernachtingen (+11%) blijft echter wel duidelijk achter bij de ontwikkeling van het aantal hotelgasten (+20%). Dit duidt erop dat relatief veel bezoekers de regio aandoen voor een kort verblijf, exclusief een hotelovernachting.

1.2 AANBODZIJD VAN DE MARKT

- Eind 2016 waren er in Nederland ongeveer 3.600 hotels en dit aanbod groeit structureel. Gezamenlijk beschikken deze hotels over ruim 124.000 kamers en circa 260.000 bedden.⁶
- Gemeten in 2016 had een hotel gemiddeld 36 kamers met ruim 74 bedden⁷. In 2015 telde een gemiddeld hotel nog 34 kamers met ruim 72 bedden. Deze ontwikkeling is in lijn met de trend van schaalvergroting.
- Tussen 2010 en 2016 is het aantal kamers gestegen met 18,6%. Het aantal bedden is tussen 2010 en 2016 gestegen met 19,4%. Het aantal hotels is tussen 2010 en 2016 gestegen met 19,8%. In 2016 is het aantal hotels gestegen met 2,1% (ten opzichte van 2015).



FIGUUR 3 ONTWIKKELING AANTAL HOTELS, KAMERS EN BEDDEN IN NEDERLAND 2000-2016 (2000=100)

Bron: Horeca DNA, 2000-2016 en Rabobank & CBS, 2015-2016

TRENDS HOTELAANBOD⁸ >>

- **Pricing en beleving** worden steeds belangrijker: de consument van nu wil een kwalitatief zo goed mogelijk product tegen een zo scherp mogelijke prijs. Enkel voor een uniek product dat een bijzondere herinnering of beleving

⁶ <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Hotels>

⁷ Horeca DNA database

⁸ <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Hotels>

creëert, is de consument nog bereid om een meerprijs te betalen. Gevolgen van deze trend:

- Opkomst van lowbudgethotels zonder horeca of bijzondere voorzieningen;
- Als tegenreactie hierop: hotels met meer beleving, thematisering en luxe;
- **Branchevervlechting en -vervaging.** In toenemende mate vervagen grenzen tussen branches, met name tussen dag- en verblijfsrecreatie. Pretparken bieden hotelkamers aan, dierentuinen bungalowovernachtingen, terwijl hotelondernemingen juist weer diverse vormen van recreatie aanbieden om de gast die unieke beleving te bieden. Aan de onderkant van de markt groeit het kleinschalig particulier aanbod (bed & breakfast, kamerverhuur (Airbnb), huisruil). Hotels ervaren een groeiende concurrentie van deze branchevreemde en particuliere aanbieders.

Toenemende concurrentie van online platforms als Airbnb

Airbnb is een sociaal online platform. Het platform verbindt volgens Airbnb, accommodaties van 'echte' locals (van gedeelde kamers tot en met gehele woningen) met toeristen die op zoek zijn naar authentieke lokale belevenissen. Uit recent onderzoek blijkt dat bijna een kwart van de hotels in Nederland in 2016 naar eigen zeggen concurrentie heeft ervaren van online platforms die overnachtingen aanbieden.



Met name in grootstedelijke gebieden als Amsterdam ervaren hotels toenemende concurrentie. Inwoners van Amsterdam bieden hun woning namelijk steeds vaker aan op het platform. Het aantal beschikbare accommodaties verdubbelde in 2016 naar meer dan 32.000. Het marktaandeel van Airbnb in de hoofdstad is in 2016 bijna verdubbeld naar 11% (ten opzichte van 5,4% in 2015). De verwachting daarbij is dat Airbnb in Amsterdam verder zal groeien en 2017 opnieuw een recordjaar wordt.

Bron: diverse onderzoeken van onder andere Colliers; nu.nl; kenniscentrum kusttoerisme

- **Schaalvergroting en flexibilisering;** steeds grotere hotels en ketenvorming. Hotels worden steeds groter met meer kamers, zalen en voorzieningen. Hotels worden zo totaalconcepten: resorts voor een weekendje weg met het hele gezin alsmede de plek waar alles aanwezig is voor een geslaagd businessevent. Voor consumenten die hier wars van zijn, is er het brede aanbod van kleinschalige tot middelgrote boutiquehotels. Het middensegment sluit zich steeds vaker aan bij franchiseformules, om zo te profiteren van merknaam en online verkoopkanalen.



FIGUUR 4 BOUTIQUEHOTEL DE STERREBERG IN OTTERLO
Bron: facebookpagina hotel De Sterrenberg

1.3 CONCLUSIE

Ontwikkeling vraagzijde

- De vraag naar hotelkamers ontwikkelt zich positief. Het internationaal toerisme groeit jaar-op-jaar en Nederland zal hier, met Amsterdam als toeristische hotspot, de vruchten van plukken. Ook de zakelijke markt trekt verder aan; Nederland is een knooppunt voor logistiek en internet en dus een interessante meetingpoint voor veel bedrijven.⁹
- De hotelmarkt in de toeristische regio Midden-Nederland heeft zich de afgelopen jaren goed ontwikkeld. De ontwikkeling van het aantal hotelgasten en het aandeel zakelijke overnachtingen is in lijn met de landelijke ontwikkelingen en veel sterker dan in de provincie Gelderland. Alleen het aantal hotelovernachtingen in de regio blijft ietwat achter bij het landelijk gemiddelde.

Ontwikkeling aanbodzijde

- Tegelijkertijd neemt het aanbod van hotels structureel toe. Bestaande hotels en ketens breiden uit en nieuwe hotels worden steeds groter met meer kamers en meer zalen.
- Daarnaast ervaren hotels de groeiende concurrentie van branchevreemde aanbieders zoals vakantieparken met unieke accommodaties of de vele bed & breakfast-concepten. De particulier is inmiddels een serieuze concurrent geworden met AirBnB als online verkoopkanaal voor hun leegstaande kamers of appartementen.

Overall is er sprake van een gematigd positief sentiment in de markt, het gevolg van een stijgende vraag met toenemende concurrentie.

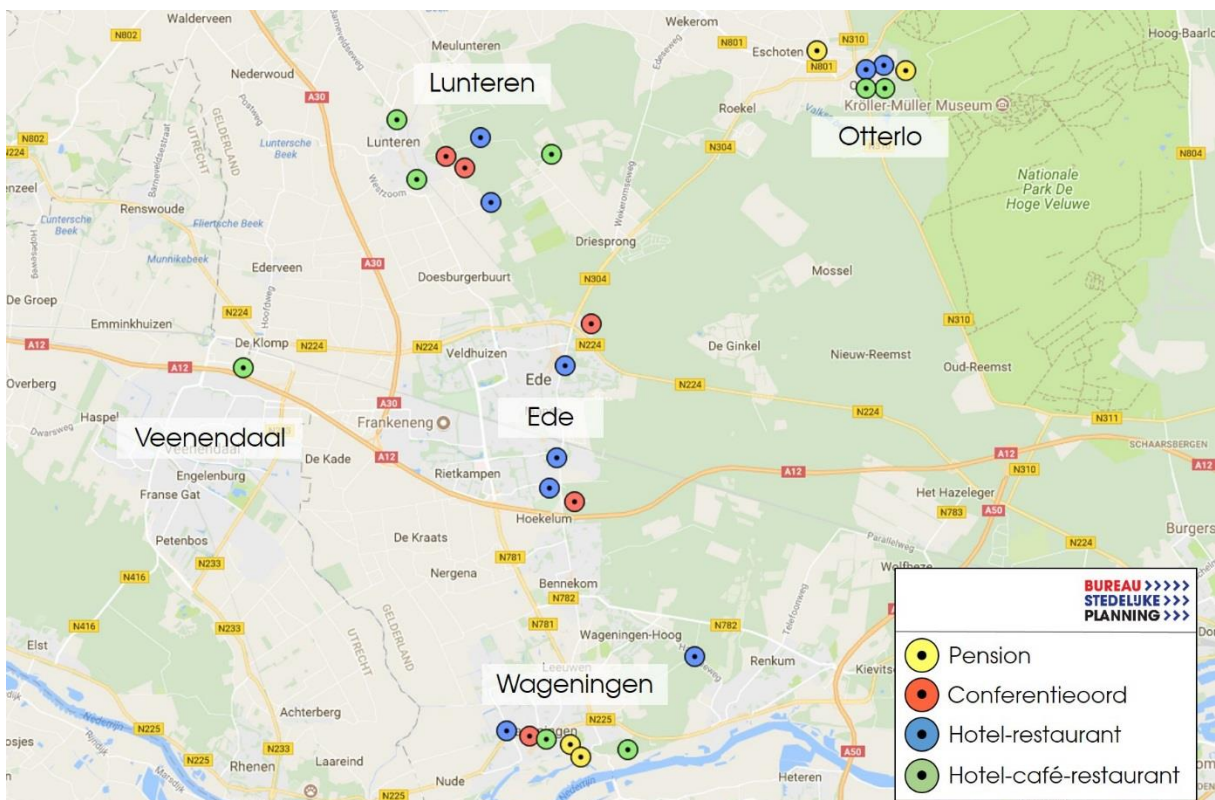
⁹ <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Hotels>

2 ANALYSE HOTELAANBOD EDE EN OMGEVING

In dit hoofdstuk wordt de huidige lokale (Ede) en regionale (Veenendaal en Wageningen) hotelaanbodverhoudingen geschetst.

2.1 LOKAAL EN REGIONAAL AANBOD

- In de regio Ede, Veenendaal en Wageningen zijn 26 hotels gevestigd met in totaal 1.240 kamers en 2.362 bedden.
- In de gemeente Ede zijn 18 van de 26 hotels gevestigd. Deze hotels hebben in totaal 711 kamers, dit is bijna 60% van het totale kameraanbod in de regio.
- Het gros van de hotels in de regio Ede valt in de deelsector hotel-restaurant (35%) en hotel-café-restaurant (31%). Het overige aanbod betreft conferentieoord (19%) en pension/kamerverhuurbedrijf (15%).



FIGUUR 5 HOTELS IN DE REGIO EDE, VEENENDAAL EN WAGENINGEN NAAR DEELSECTOR
Bron: Batchgeo; bewerking Bureau Stedelijke Planning

GEMEENTE	PLAATS	NAAM	DEEL-SECTOR	AANTAL KAMERS	AANTAL BEDDEN	AANTAL STERREN
Ede	Ede	De Reehorst	HR	81	162	4
Ede	Ede	Hotel de Bosrand	CO	44	76	3
Ede	Ede	Hotel de Paasberg	HR	ca. 80	162	-
Ede	Ede	Hotel PTC +	HR	48	101	-
Ede	Ede	Hotel-Congrescentrum Belmont	HR	87	212	3
Ede	Bennekom	Kasteel Hoekelum	CO	21	39	-
Ede	Lunteren	Allegoeds Groepshotel Het Bosgoed	CO	40	46	-
Ede	Lunteren	Congrescentrum De Werelt	CO	127	247	-
Ede	Lunteren	DLB de Lunterse Boer	HR	18	36	-
Ede	Lunteren	Gasterij De Scheleberg	HCR	14	29	-
Ede	Lunteren	Hotel Eethuys de Wormshoef	HCR	19	38	3
Ede	Lunteren	Parkhotel Hugo de Vries	HCR	42	70	3
Ede	Otterlo	Bed & Breakfast De Houtkamp	PK	3	6	-
Ede	Otterlo	Boutique Hotel Sterrenberg	HR	44	80	-
Ede	Otterlo	Carnegie Cottage	HCR	14	28	-
Ede	Otterlo	De Herberg in Otterlo	PK	3	10	-
Ede	Otterlo	Grand Café Hotel Kruller	HCR	30	69	-
Ede	Otterlo	Hotel Restaurant 't Witte Hoes	HR	13	24	-
Veenendaal	Veenendaal	Van der Valk Hotel Veenendaal	HCR	152	304	4
Wageningen	Wageningen	B&B Guest house 1907	PK	3	6	-
Wageningen	Wageningen	Fletcher Hotel De Wageningsche Berg	HCR	108	216	-
Wageningen	Wageningen	Hof van Wageningen	CO	197	294	-
Wageningen	Wageningen	Hotel de Nieuwe Wereld (Rijnijssel)	HR	18	36	4
Wageningen	Wageningen	Hotel De Wereld	HCR	14	28	4
Wageningen	Wageningen	Hotel-rest. Nol in 't Bosch	HR	33	56	4
Wageningen	Wageningen	Villaria	PK	4	7	-
Totaal				1.251	2.382	

TABEL 2 HOTELAANBOD IN EDE, VEENENDAAL EN WAGENINGEN

Bron: Horeca DNA, juni 2017 HR: Hotel-restaurant, HCR: Hotel-Café-Restaurant, CO: Conferentieoord met logies, PK: Pension/kamerverhuurbedrijf

2.2 HOTELONTWIKKELING 2012-2017

De afgelopen vijf jaar hebben zich enkele mutaties voorgedaan in het hotelaanbod in Ede en de regio, de belangrijkste zijn als volgt:

- In maart 2014 is het Ibis hotel in Veenendaal gesloten. Het hotel zal worden omgebouwd tot huisvesting voor arbeidsmigranten. In november 2014 heeft Van der Valk een nieuw hotel geopend in de gemeente Veenendaal. Het aantal hotels in de gemeente Veenendaal is hierdoor gelijk gebleven, maar het aantal kamers is gestegen met 56 kamers.
- Gasterij de Scheleberg in Lunteren (gemeente Ede) heeft een doorstart gemaakt (14 kamers). Het hotel maakt nu deel uit van het vakantieparkenconcern Topparken.
- In de gemeente Wageningen heeft hotel WIR de deuren gesloten (69 kamers). In het hotel komen wooneenheden voor eenpersoonshuishoudens en studentenhuishouding.
- Van oktober 2016 tot april 2017 is hotel De Sterrenberg in de gemeente Ede compleet gerenoveerd en uitgebreid met 11 kamers. Na de verbouwing heeft Hotel De Sterrenberg 44 kamers.
- Het kameraanbod in hotel De Reehorst in Ede is afgenomen met 9 kamers doordat kamers zijn samengevoegd tot grotere suites.

		EDE	VEENENDAAL	WAGENINGEN	TOTAAL
2012	Aantal hotels	17	1	7	25
	Aantal kamers	692	96	390	1.178
2013	Aantal hotels	17	1	6	24
	Aantal kamers	705	96	335	1.136
2014	Aantal hotels	15	1	8	24
	Aantal kamers	681	96	428	1.205
2016	Aantal hotels	17	1	7	25
	Aantal kamers	717	152	377	1.246
2017	Aantal hotels	18	1	7	26
	Aantal kamers	722	152	377	1.251

TABEL 3 AANTAL HOTELS EN KAMERS IN EDE, VEENENDAAL EN WAGENINGEN 2012 TOT 2017

Bron: Horeca DNA, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- In de gemeente Ede is het aantal hotels tussen 2012-2017 toegenomen van 17 naar 18. Het aantal kamers is met 30 toegenomen. Het gemiddelde aantal kamers per hotel in de gemeente Ede bedraagt ongeveer 40. Dit is de afgelopen 5 jaar nagenoeg gelijk gebleven.
- Het aantal kamers per hotel in de gemeente Veenendaal is door de opening van het nieuwe Van der Valk Hotel (152 kamers) en de sluiting van het Ibis Hotel (96 kamers) flink gestegen.
- Voor de gemeente Wageningen is het gemiddelde aantal kamers per hotel nagenoeg gelijk gebleven, 53 kamers per hotel.

- Recent is het faillissement van de Jaap Venendaalgroep uitgesproken. Hieronder vallen ondermeer Hotel De Wereld en Hof van Wageningen in Wageningen en Hotel PTC+ in Ede. Voor Hotel de Wereld is inmiddels een nieuwe eigenaar gevonden.

HOTELINITIATIEVEN EDE EN REGIO >>

In de gemeente Ede spelen een vijftal hotelinitiatieven, waarvan er drie binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn ('harde plancapaciteit') (zie ook tabel 4).

NAAM	LOCATIE	AANTAL KAMERS	DOELGROEP	PLANOLOGISCH MOGELIJK?
De Zanding	Otterlo (Veluwe)	Ca. 80	Luxe toerisme	Ja
Valley Center	Ede (nabij Cinemec/afslag A12)	104	Toerisme en zakelijk	Ja
Cultura	Ede Centrum	Ca. 120	Toerisme en zakelijk	Ja, mits het hotel in hoofdzaak ook een restaurant heeft.
World Food Center	Ede Kazerneterrein	Ca. 140	Primair zakelijk	Nee
Park de Hoge Veluwe	Otterlo (Veluwe)	n.b.	n.b.	Nee

TABEL 4 HOTELINITIATIEVEN EDE EN REGIO

Bron: gemeente Ede; diverse websites

Initiatieven mogelijk binnen bestemmingsplan ('harde plancapaciteit')¹⁰

- Bij recreatieplas De Zanding in Otterlo zijn plannen voor een viersterrenhotel met circa 80 kamers. Het hotel is afgestemd op een vakantieverblijf (DroomPark de Zanding). Daarbij zal het hotel als zelfstandige eenheid los van het park functioneren. Wel kunnen hotelgasten gebruikmaken van de voorzieningen van het park. Momenteel lopen gesprekken over de realisatie.
- Er zijn plannen voor een viersterrenhotel nabij bioscoop Cinemec aan de rijksweg A12 (Valley Center). De doelgroep betreft zowel zakelijk als toeristisch. Het bestemmingsplan maakt o.a. een hotel met conferentieruimten mogelijk. Er is geen begrenzing van het aantal kamers opgenomen in het bestemmingsplan. In de meeste recente plannen wordt gesproken over circa 104 kamers.
- In Ede centrum zijn plannen om het huidige gebouw van Cultura (centrum voor kunst en cultuur met klein theater/schouwburg) om te vormen tot hotel met congresfaciliteiten. Naar verwachting worden de bestaande zalen (waaronder één van 300 stoelen) ingericht voor congressen. Het gebouw van Cultura valt onder de brede centrumbestemming die ruimte geeft voor

¹⁰ Betreft ontwikkelingen die momenteel mogelijk zijn in het bestemmingsplan

allerhande horeca-activiteiten (1-2), waaronder een hotel (mits dat hotel in hoofdzaak ook over een restaurant beschikt).



BINNENSTEDELIJKE HOTELONTWIKKELING IN EDE CENTRUM

Bron: via google maps; foto Otto Casteleijn



HOTELONTWIKKELING NABIJ RECREATIEPLAS DE ZANDING IN OTTERLO

Bron: via bungelowparkoverzicht.nl



HOTEL NABIJ AFSLAG A12.CINEMEC BIOSCOOP

Bron: Bogor projectontwikkeling

Initiatieven (nog) niet mogelijk in het bestemmingsplan ('zachte plancapaciteit'¹¹)

- Bij het World Food Center (WFC) ten noorden van station Ede-Wageningen speelt een hotelinitiatief (waarvan 6.000 m² hotel en 4.000 m² congres). Het WFC wordt een levendig stadsgebied met een Experiencecenter gericht op Food, een businesspark voor foodgerelateerde bedrijven, woningen en bij het geheel passende voorzieningen. Het hotel zal primair de zakelijke bezoeker bedienen, namelijk de bezoekers van het WFC. Hiermee zal het hotel deels een eigen markt genereren. In het weekend zal het vooral de toeristische markt bedienen.
- Park de Hoge Veluwe heeft plannen voor een hotel nabij Hoenderloo. Het initiatief is op dit moment nog niet actueel en concreet.

¹¹ Betreft ontwikkelingen die momenteel nog niet mogelijk zijn in het bestemmingsplan. Bij de WFC-ontwikkeling zijn wel contractafspraken gemaakt.



FIGUUR 6 IMPRESSIE WORLD FOOD CENTER (WFC) EDE
Bron: edestad.nl

3 ANALYSE CONGRES- EN VERGADERFACILITEITEN AANBOD EDE EN OMGEVING

In dit hoofdstuk wordt de huidige lokale (Ede) en regionale (Veenendaal en Wageningen) congres- en vergaderfaciliteiten geschetst.

3.1 VRAAGZIJDE VAN DE MARKT

De vraag naar congres- en vergaderfaciliteiten is gevoelig voor een aantal factoren en trends, te weten:

- **Economische ontwikkeling:** de vraag naar congres- en vergaderfaciliteiten is erg afhankelijk van de landelijke economische ontwikkeling. Zo is de vraag naar congres- en vergaderfaciliteiten gedurende de economische crisis sterk gedaald.
- **Seizoenenafhankelijkheid:** congres- en vergaderfaciliteiten zijn redelijk seizoengevoelig. Een aantal maanden per jaar worden er nauwelijks congressen georganiseerd, met name in de zomer- en wintermaanden omdat veel werknemers dan vakantie hebben. Dit is één van de redenen dat veel hotels zich ook op de particuliere markt richten. De luwere vakantieperiodes worden op deze manier dan toch nuttig ingevuld.¹²
- **Afname meerdaagse bijeenkomsten:** er vinden steeds meer dag bijeenkomsten plaats en steeds minder meerdaagse bijeenkomsten. De duur van de meerdaagse bijeenkomsten wordt korter en het gemiddelde aantal deelnemers daalt. Waar de bijeenkomsten voorheen soms wel 4 tot 5 dagen duurden, betreft het nu voornamelijk 1, 2 of maximaal 3 dagen.
- **Technologische ontwikkelingen:** door nieuwe communicatiemiddelen neemt de noodzaak van face-to-face bijeenkomsten af. De verwachting is dan ook dat businessevents steeds kleinschaliger worden.
- **Markt raakt versnipperd:** de opkomst van niet alledaagse vergader- en congreslocaties. Er ontstaan steeds meer initiatieven op onbekende en nieuwe locaties. Terrein binnen de stadsgrenzen, nieuwe outdoorlocaties, vliegvelden, historische locaties en andere creatieve oplossingen zorgen voor extra beleving.¹³

Overall blijft het bedrijfsleven kritisch ten aanzien van het buitenshuis organiseren van bijeenkomsten en dus het huren van zalen of hotelkamers. Hotels die zich louter richten op de zakelijke markt proberen hun aanbod te verbreden om zo ook de particuliere klant binnen te krijgen.¹⁴

¹² <http://investhotels.com/wp-content/uploads/Eindrapport-Conferentiehotels-Invest-Hotels-2012.pdf>

¹³ <http://www.eventbranche.nl/nieuws/top-10-trends-in-festivals-en-publieksevenementen-8636.html>

¹⁴ <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Hotels>

3.2 LOKAAL EN REGIONAAL AANBOD

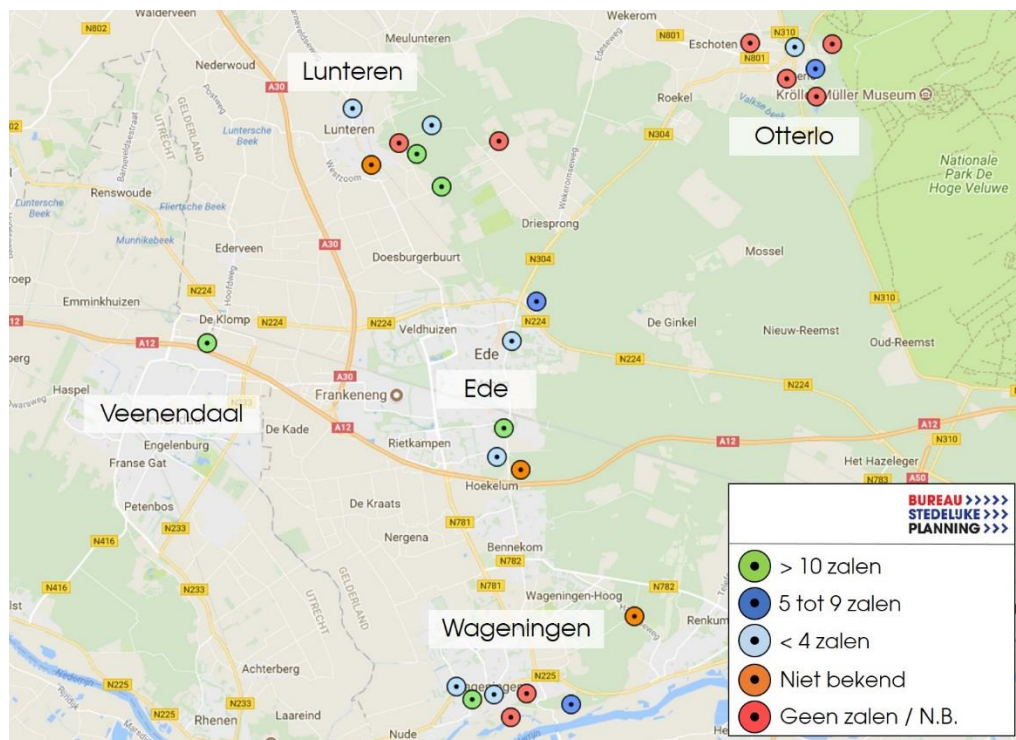
Het aanbod congres- en vergaderfaciliteiten is onderverdeeld in faciliteiten bij hotels en faciliteiten elders (partycentrum etc.). In bijlage 1 is een overzicht weergegeven van het aanbod in de regio.

CONGRES- EN VERGADERLOCATIES BIJ HOTELS >>

- Het gros (circa 75%) van het hotelaanbod in de gemeenten Ede, Veenendaal en Wageningen heeft één of meerdere congres- en vergaderfaciliteiten. Deze hotels kunnen hierdoor zowel de zakelijke- als recreatieve markt (feesten en partijen) bedienen. De hotels zonder congres- en vergaderfaciliteiten betreffen vrijwel allemaal kleine pensions/kamerverhuurbedrijven (bed & breakfast).
- Vier hotels in het verzorgingsgebied vallen in de deelsector Conferentieoord. Bij een conferentieoord ligt de nadruk op de zakelijke markt (verhuur vergaderzalen en logies):
 - Hotel de Bosrand in Ede (8 zalen)
 - Kasteel Hoekelum in Bennekom (niet bekend)
 - Congrescentrum De Werelt in Lunteren (15 zalen)
 - Hof van Wageningen in Wageningen (26 zalen)
- Andere grote aanbieders van zaalverhuur voor congressen en vergaderingen zijn:
 - Hotel de Reehorst in Ede is met 39 zalen en een theater al meer dan 30 jaar een begrip in de regio. In de grootste zaal passen 600 personen.
 - Van der Valk Hotel Veenendaal met 15 zalen waarvan de grootste zaal capaciteit biedt aan 450 personen.

ZALEN	0	1	2	3	4	5	6	7	8	>10	N.B.	TOTAAL
Aantal hotels	7	1	1	1	4	2	0	0	2	5	3	26

TABEL 5 AANTAL ZALEN HOTELS ONDERZOEKSREGIO
Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 7 CONGRES- EN VERGADERFACILITEITEN BIJ HOTELS

Bron: Batchgeo; bewerking Bureau Stedelijke Planning

OVERIGE CONGRES- EN VERGADERLOCATIES >>>>>>>>

Naast hotels zijn er nog een aantal locaties in het verzorgingsgebied die vergader- en congreszalen aanbieden (zie ook bijlage 1). De belangrijkste zijn:

- Universiteit van Wageningen heeft in totaal 6 zalen verdeeld over drie gebouwen waarvan de grootste zaal ruimte biedt aan 50 personen.
- CineMec in Ede heeft meerdere congreszalen voor 100 tot meer dan 600 personen.
- Partycentrum Floor in Lunteren (gemeente Ede) heeft meerdere zalen waarvan de grootste zaal ruimte biedt aan 200 personen. Naast vergaderingen wordt deze locatie ook gebruikt voor feesten en partijen, bruiloften en personeelsfeesten.
- Café-restaurant Klein Zwitserland in Ede beschikt over een zaal die flexibel opgesteld kan worden.
- Feestzaal 't Hoefje in het buitengebied van Ede beschikt over een zaal die afgehuurd kan worden voor vergaderingen, familiedagen, verjaardagen en feesten- en partijen.
- Harmonde in Bennekom (gemeente Ede) beschikt over 6 zalen waarvan de grootste zaal een capaciteit heeft van 65 personen.
- Gallerie de Riethoeve in Lunteren is een landelijk gelegen vergaderlocatie met in totaal 3 zalen. In de grootste zaal is ruimte voor 80 personen.



FIGUUR 8 THEATERZAAL BIJ HOTEL DE REEHORST IN EDE

Bron: website hotel de Reehorst

4 (ACTUALISATIE) MARKTMOGELIJKHEDEN

In dit hoofdstuk worden de lokale (gemeente Ede) en regionale (gemeente Veenendaal en Wageningen) marktmogelijkheden voor hotels en congres- en vergaderfaciliteiten uiteengezet.

4.1 ACTUALISATIE HOTELS

Het beeld is niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van 2016. De landelijke hotelmarkt heeft zich positief ontwikkeld afgelopen jaar. Ook voor de komende jaren zijn de vooruitzichten positief. De lokale en regionale aanbodverhoudingen zijn nog min of meer hetzelfde. Daarom is er nog steeds sprake van ondervertegenwoordiging van hotelkamers in Ede en regio in vergelijking met het nationaal gemiddelde. In onderstaande tabel 6 zijn de meest actuele cijfers opgenomen.

HOTELKAMERDICHTHEID >>

	EDE	VEENENDAAL	WAGENINGEN	TOTAAL	NEDERLAND
Aantal hotelkamers	722	152	377	1.251	123.664
Aantal inwoners	112.427	63.816	37.837	214.080	16.980.000
Hotelkamers per 100.000 inwoners	642	238	996	584	728

TABEL 6 HOTELKAMERDICHTHEID EDE EN REGIO (EXCLUSIEF INITIATIEVEN HARDE PLANCAPACITEIT) VERSUS NEDERLAND

Bron: Horeca DNA, 2017; CBS, 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Inclusief harde plancapaciteit

Als rekening wordt gehouden met de harde plancapaciteit van een drietal hotelontwikkelingen (dit betreft een toevoeging van 296 hotelkamers¹⁵ in de gemeente Ede) is de hotelmarkt in Ede en regio nagenoeg in evenwicht.

	EDE	VEENENDAAL	WAGENINGEN	TOTAAL	NEDERLAND
Aantal hotelkamers	1.018	152	377	1.547	123.664
Aantal inwoners	112.427	63.816	37.837	214.080	16.980.000
Hotelkamers per 100.000 inwoners	905	238	996	723	728

TABEL 7 HOTELKAMERDICHTHEID EDE EN REGIO (INCLUSIEF INITIATIEVEN HARDE PLANCAPACITEIT) VERSUS NEDERLAND

¹⁵ Hotel De Zanding (72 kamers), Hotel Valley Center (104 kamers) en Hotel Cultura (120 kamers)

Bron: Horeca DNA, 2017; CBS, 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

N.B.1: In de bovenstaande tabel is geen rekening gehouden met de bevolkingsgroei en groei van het aantal hotelkamers elders in Nederland.

N.B. 2: Er is geen rekening gehouden met bevolkingsgroei in de regio. Volgens de Bevolkings- en huishoudensprognose 2017 van de provincie Gelderland groeit de bevolking in de regio FoodValley echter nog aanzienlijk. Naar verwachting wordt de hoogste bevolkingsgroei gerealiseerd in de gemeente Barneveld (+14%). Ook in de steden Ede, Wageningen en diverse gemeente in de Veluwe/Food Valley groeit de bevolking nog fors (ca 8%).¹⁶

INDICATIEVE BEHOEFTEBEREKENING >>

Bureau Stedelijke Planning gebruikt sinds 2015 een nieuwe methode om de marktmogelijkheden voor hotels in kaart te brengen. Hierin is de vraag naar hotelkamers leidend. Normaliter wordt gewerkt met het aanbod in de regio tot 20 autominuten vanaf de projectlocatie. Omdat de methode nu geprojecteerd is op een kleiner schaalniveau zijn de uitkomsten vooral indicatief van aard. Voor deze methode zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- *Huidig aanbod in de regio: 1.251 kamers.*
- *Huidige bezettingsgraad.* Meest recente cijfer dat nu beschikbaar is, komt van Horwath HTL¹⁷: de hotels in de Veluwe hadden in 2015 een **bezettingsgraad van 58,6%**.
- *Benodigde bezettingsgraad.* In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60 tot 65%. Het break-even-point, het punt waar de totale opbrengsten gelijk zijn aan de totale uitgaven, ligt overigens lager, op zo'n 50% bezettingsgraad.
- *Verwachte (groei van de) vraag.* De laatste CPB-raming (juni 2017) gaat uit van een economische groei van 2,4% voor dit jaar, en 2,0% in 2018 en een middellange termijn (2018 t/m 2021) groei van **1,8% per jaar**. We gaan ervan uit dat een de economische groei gepaard gaat met een evenredige groei van het aantal overnachtingen en rekenen voorzichtigheidshalve met 1,8%. Geprojecteerd over 10 jaar gaat het om een groei van 18% (berekening: $1,018^{10-1}$).
- *Kamerprijzen.* Kamerprijzen voor de regio worden constant verondersteld en hebben dus geen invloed op de behoefteberekening.
- *Vervangingsvraag.* De regionale behoefte is gelijk aan de vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. In geval van transformatie of onttrekkingen (bijvoorbeeld door sloop) is sprake van een vermindering van het aanbod. Dit kan ook onderdeel zijn van de behoefteberekening. De fiscus gaat ervan uit dat een bedrijfsruimte 50 jaar mee kan. De jaarlijkse (fiscale) afschrijving bedraagt dus 2% van de boekwaarde van het pand. Het is bedrijfseconomisch overigens gebruikelijk het onroerend goed eerder af te schrijven, veelal in 30 jaar (de gemiddelde economische

¹⁶ Bevolkings- en huishoudensprognose 2017, provincie Gelderland, 21 maart 2017

¹⁷ Adviesorganisatie gastvrijheidsbranche

levensduur). Voorzichtigheidshalve is in deze van 50 jaar uitgegaan. Niet de gehele vervangingsvraag betreft nieuwbouw. In de behoeftebepaling is aangegeven dat naar schatting de helft van de vervangingsvraag herbouw of herinvulling van een hotel op dezelfde locatie betreft, en de andere helft nieuwbouw (ten behoeve van hotels die gesloopt of getransformeerd worden). De vervangingsbehoefte bedraagt dus circa 1%. Navraag bij Locatus (de dataleverancier van verkooppunten in Nederland) en het Kenniscentrum Horeca leert dat zij geen specifieke cijfers hebben over de vervangingsvraag, maar een autonome uitval/vervangingsvraag van zo'n **0,5-1% van de voorraad per jaar** herkennen. Dit is het gevolg van veroudering (en onvoldoende financieringsmogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en bijvoorbeeld transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld (tijdelijke) migrantenhuisvesting. Uiteraard dient dan de plantitel uiteindelijk te worden gewijzigd.

PARAMETER		BEREKENING
Huidige vraag (kamers*bezetting*365 dagen)	267.576	$1.251 * 58,6\% * 365$
Toekomstige vraag 2027	319.835	$319.835 * (1,017^{10})$
Extra vraag 2017-2027	52.258	$319.835 - 267.576$
<i>Waarvan op te vangen binnen bestaande capaciteit</i>	17.808	$(1.251 * 62,5\%) - 514.709$
<i>Waarvan extra capaciteit benodigd</i>	34.450	$52.258 - 17.808$
Benodigde extra kamercapaciteit 2027	59	$34.450 * 62,5\% / 365$
Vervangingsvraag nieuwe kamercapaciteit 2017-2027	117	$1.251 * 1\% * 10 * 60,6\% / 62,5\%$
Totale behoefte extra kamercapaciteit	176	$59 + 117$
Plancapaciteit (3 plannen van in totaal 296 hotelkamers)	296	
Behoeft extra kamercapaciteit komende 10 jaar	-120	$176 - 296$

Er is tot 2027 een behoefte aan circa 180 nieuwe hotelkamers in de regio (gemeenten Ede, Veenendaal en Wageningen). Een derde daarvan betreft extra capaciteit als gevolg van een toenemende vraag. De vervangingsvraag ligt op circa 115 kamers. Bij realisatie van de huidige hotelinitiatieven (harde plancapaciteit) overtreft het aanbod de extra vraag naar kamercapaciteit.

Conclusie

- Volgens de eerste berekening (hotelkamerdichtheid) is in Ede en regio de komende 10 jaar (inclusief harde plancapaciteit) de vraag naar hotelkamers nagenoeg compleet ingevuld.¹⁸
- Volgens de tweede berekening (indicatieve behoefteberekening) zal in Ede en de regio de komende 10 jaar (inclusief harde plancapaciteit) de plancapaciteit de behoefte naar extra kamercapaciteit overschrijden.
- Uiterste terughoudendheid is geboden bij de beoordeling van nieuwe hotelinitiatieven. Er is de nodige uitbreidingsruimte, maar er moeten wel

¹⁸ $728 \text{ (hotelkamers per 100.000 Nederland)} - 723 \text{ (hotelkamers per 100.000 Ede en regio)} = 5 \text{ hotelkamers per 100.000 inwoners. } 5 \text{ kamers} * 214.080 \text{ (inwoners verzorgingsgebied)} / 100.000.$

keuzes gemaakt worden. Hierbij zijn kwalitatieve aspecten zoals concept, doelgroep en locatie doorslaggevend. Er lijkt alleen nog ruimte voor verrassende concepten op bijzondere locaties. Dergelijke initiatieven boren deels een eigen vraag aan en vormen een verrijking voor de hotelmarkt.

BEOORDELING VERSCHILLENDE HOTELINITIATIEVEN >>

De positieve ontwikkelingen (en vooruitzichten) van de hotelmarkt en de bijzondere positie van Ede en regio (Veluwe, Food Valley, Wageningen University) bieden voldoende kansen om de hotelcapaciteit in Ede en regio te vergroten. Voor de komende 10 jaar ramen wij de **gemiddelde marktruimte in Ede en regio op circa 180 hotelkamers**. Deze marktruimte wordt geheel ingenomen door de huidige hotelinitiatieven. De komende tien jaar is er dan kwantitatief geen (extra) behoefte aan extra capaciteit.

We raden daarom aan om terughoudend om te gaan met nieuwe hotelinitiatieven. Er is de komende 10 jaar de nodige uitbreidingsruimte maar er moeten wel keuzes gemaakt worden. Kwalitatieve aspecten zoals concept, doelgroep en locatie zijn hierbij doorslaggevend. Er lijkt alleen nog ruimte voor verrassende concepten op bijzondere locaties. Dergelijke initiatieven boren deels een eigen vraag aan en vormen een verrijking voor de hotelmarkt.

4.2 CONGRES- EN VERGADERFACILITEITEN

INDICATIEVE BEHOEFTEBEREKENING >>

Het aantal zakelijke overnachtingen in de toeristische regio Midden-Nederland laat een sterke groei zien (+15%). Deze groei is zelfs een fractie hoger dan het landelijk gemiddelde exclusief Amsterdam (+14%). Het aantal zakelijke hotelovernachtingen in de provincie Gelderland heeft zich minder sterk ontwikkeld, en is nagenoeg gelijk gebleven (+1%).

Overall blijft het bedrijfsleven echter kritisch ten aanzien van het buitenshuis organiseren van bijeenkomsten en dus het huren van zalen of hotelkamers. Daarbij komt dat de markt voor congressen versnipperd is geraakt. Steeds vaker vinden vergaderingen en congressen plaats zonder overnachting. Mede hierdoor worden congressen vaker op andere, vaak reeds bestaande, locaties zoals kerken, oude fabriekshallen, restaurants, et cetera, gehouden dan in hotels. De concurrentie met andere aanbieders neemt dus toe.

Er is dus beperkte marktruimte om het aantal congres- en vergaderfaciliteiten uit te breiden. Eventueel nieuwe hotels kunnen voorzien worden van eigen vergader- en congresfaciliteiten, qua maatvoering afgestemd op de functie en omvang van het betreffende hotel. Gewaakt moet worden voor overcapaciteit. Aan nieuwe congres- en vergaderfaciliteiten (los van een hotel) lijkt geen behoefte.

BIJLAGE 1 OVERZICHT CONGRES- EN VERGADERFACILITEITEN

AANBOD BIJ HOTELS/CONFERENTIEOORDEN >>

GEMEENTE	PLAATS	NAAM	SECTOR	KAMERS	ZALEN
Ede	Ede	De Reehorst	HR	81	Ja (40)
Ede	Ede	Hotel de Bosrand	CO	44	Ja (8)
Ede	Ede	Hotel de Paasberg	HR	74	Ja (4)
Ede	Ede	Hotel PTC +	HR	48	Ja (4)
Ede	Ede	Hotel-Congrescentrum Belmont	HR	87	Ja (10)
Ede	Bennekom	Kasteel Hoekelum	CO	21	Ja (n.b.)
Ede	Lunteren	Allegoeds Groepshotel Het Bosgoed	CO	40	Nee
Ede	Lunteren	Congrescentrum De Werelt	CO	127	Ja (15)
Ede	Lunteren	DLB de Lunterse Boer	HR	18	Ja (4)
Ede	Lunteren	Gasterij De Scheleberg	HCR	14	Nee
Ede	Lunteren	Hotel Eethuys de Wormshoef	HCR	19	Ja (1)
Ede	Lunteren	Parkhotel Hugo de Vries	HCR	42	Ja (n.b.)
Ede	Otterlo	Bed & Breakfast De Houtkamp	PK	3	Nee
Ede	Otterlo	Boutique Hotel Sterrenberg	HR	44	Ja (8)
Ede	Otterlo	Carnegie Cottage	HCR	14	Nee
Ede	Otterlo	De Herberg in Otterlo	PK	3	Nee
Ede	Otterlo	Grand Café Hotel Kruller	HCR	30	Ja (5)
Ede	Otterlo	Hotel Restaurant 't Witte Hoes	HR	13	Ja (3)
Veenendaal	Veenendaal	Van der Valk Hotel Veenendaal	HCR	152	Ja (15)
Wageningen	Wageningen	B&B Guest house 1907	PK	3	Nee
Wageningen	Wageningen	Fletcher Hotel De Wageningsche Berg	HCR	108	Ja (5)
Wageningen	Wageningen	Hof van Wageningen	CO	197	Ja (26)
Wageningen	Wageningen	Hotel de Nieuwe Wereld (Rijnijssel)	HR	18	Ja (4)
Wageningen	Wageningen	Hotel De Wereld	HCR	14	Ja (2)
Wageningen	Wageningen	Hotel-rest. Nol in 't Bosch	HR	33	Ja (n.b.)
Wageningen	Wageningen	Villaria	PK	4	Nee
Eindtotaal				1.251	

TABEL 8 AANBOD CONGRES- EN VERGADERFACILITEITEN BIJ HOTELS
Bron: Horeca DNA, juni 2017; Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

OVERIG AANBOD >>

GEMEENTE	PLAATS	NAAM	SECTOR	ZALEN
Wageningen	Wageningen	Universiteit Wageningen	Onderwijs	Ja (6)
Ede	Lunteren	Partycentrum Floor	Partycentrum	Ja (n.b.)
Ede	Ede	CineMec	Bioscoop	Ja (7)
Ede	Ede	Klein-Zwitserland	Café-restaurant	Ja (1)
Ede	Ede	Feestzaal 't Hoefje	Partycentrum	Ja (1)
Ede	Bennekom	Hermonde	Vergaderlocatie	Ja (6)
Ede	Lunteren	Galerie de Riethoeve	Vergaderlocatie	Ja (3)

TABEL 9 AANBOD OVERIGE AANBIEDERS CONGRES- EN VERGADERFACILITEITEN

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

definitief ontwerp buitenruimte vastgesteld op 6 oktober 2015

- [illegible]



Notitie

Voor: Gemeente Ede
Van: IV-Infra b.v.
Datum: 5 maart 2018
Referentie: INFR182070
Onderwerp: Berekening rotonde Valley Center

Aanleiding

De gemeente Ede heeft behoefte aan inzicht in de verkeerafwikkeling op de rotonde Willy Brandtlaan – Frans Halslaan – Laan der Verenigde Naties in Ede na realisatie van de bouwplannen van Valley Center. De bouwplannen bestaan uit de realisatie van een hotel met leisure en appartementen.

Aanpak

De berekeningen zijn gemaakt op basis van een kruispunttelling uit 2015 (zie bijlage A) en de verwachte intensiteiten van de bouwplannen (zie bijlage B). Deze intensiteiten zijn berekend aan de hand van kencijfers voor verkeersgeneratie van het CROW (publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). De berekeningen zijn gemaakt met de 'Meerstrooksrotondeverkenner'.

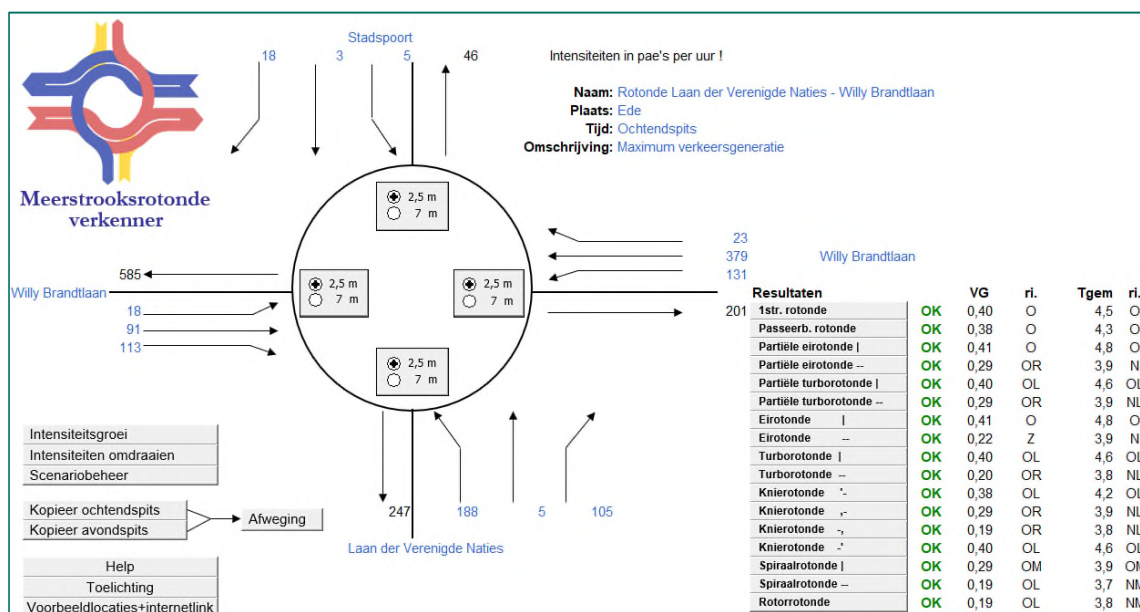
Bij de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor de verkeersgeneratie hanteert het CROW een minimum en een maximum kencijfer. Voor de berekeningen is uitgegaan van het maximum.
- De verkeersgeneratie in het drukste spitsuur bestaat uit 10% van de etmaalverplaatsingen.
- Aanneمة uit rapport: 75% totale verkeersgeneratie rijdt via de rotonde, resterende 25% rijdt via andere routes.
- Nieuwe aanname: 75% van de verkeersgeneratie die wel via de rotonde rijdt, rijdt van zuid (Laan der Verenigde Naties) richting westen (en v.v.), 25% rijdt van zuid naar oost v.v.
- Aandeel vrachtverkeer 7% op alle richtingen, conform aanname eerdere rapportage.
- Gelijkmatische verdeling verplaatsingen aankomst/vertrek.
- Bij een verzadigingsgraad van 0,80 of hoger kan de verkeerafwikkeling op een rotonde onvoldoende worden.

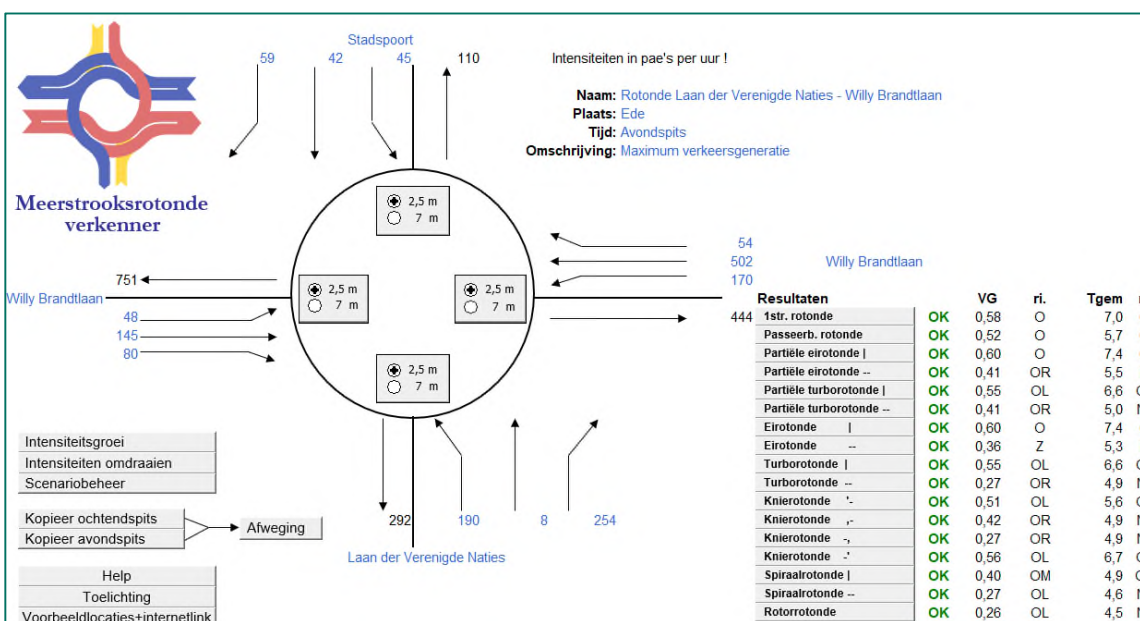
Resultaten

Uit de berekeningen blijkt dat na realisatie van de bouwplannen:

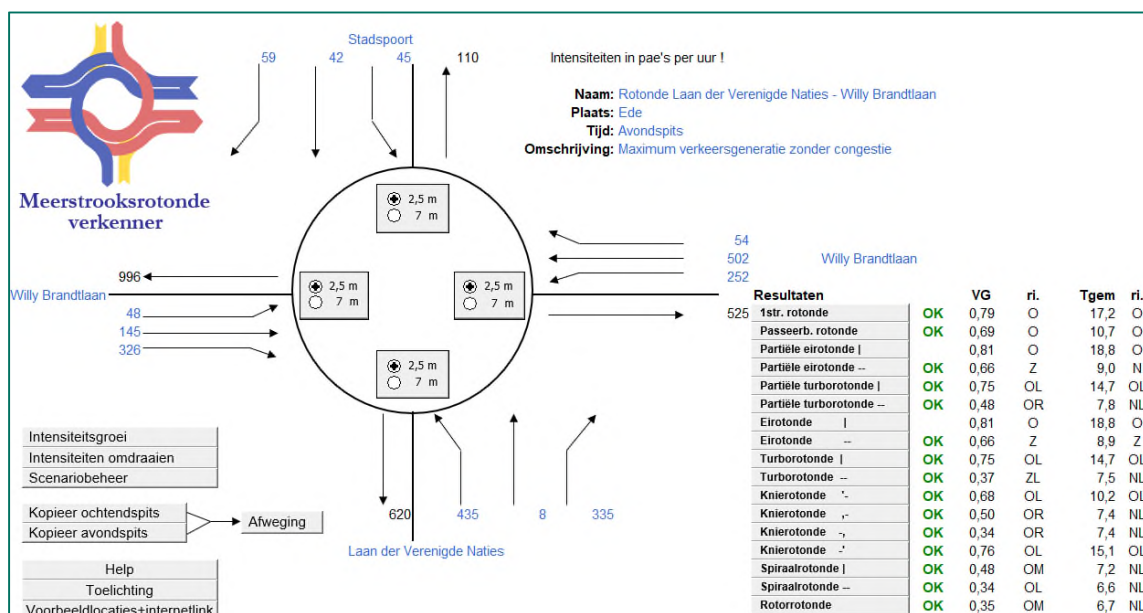
- in de ochtendspits de verzadigingsgraad bij een enkelstrooksrotonde 0,40 bedraagt (zie figuur 1);
- in de avondspits de verzadigingsgraad bij een enkelstrooksrotonde 0,58 bedraagt (zie figuur 2);
- de verkeersgeneratie pas een probleem op kan leveren in het drukste uur van de avondspits bij een totale toename van 700 extra verplaatsingen via de rotonde, bovenop het maximum kengetal (ca. 100 extra verplaatsingen via de rotonde) (zie figuur 3);
- problemen in de verkeersafwikkeling niet te verwachten zijn.



Figuur 1 Toekomstige verkeersafwikkeling ochtendspits



Figuur 2 Toekomstige verkeersafwikkeling avondspits

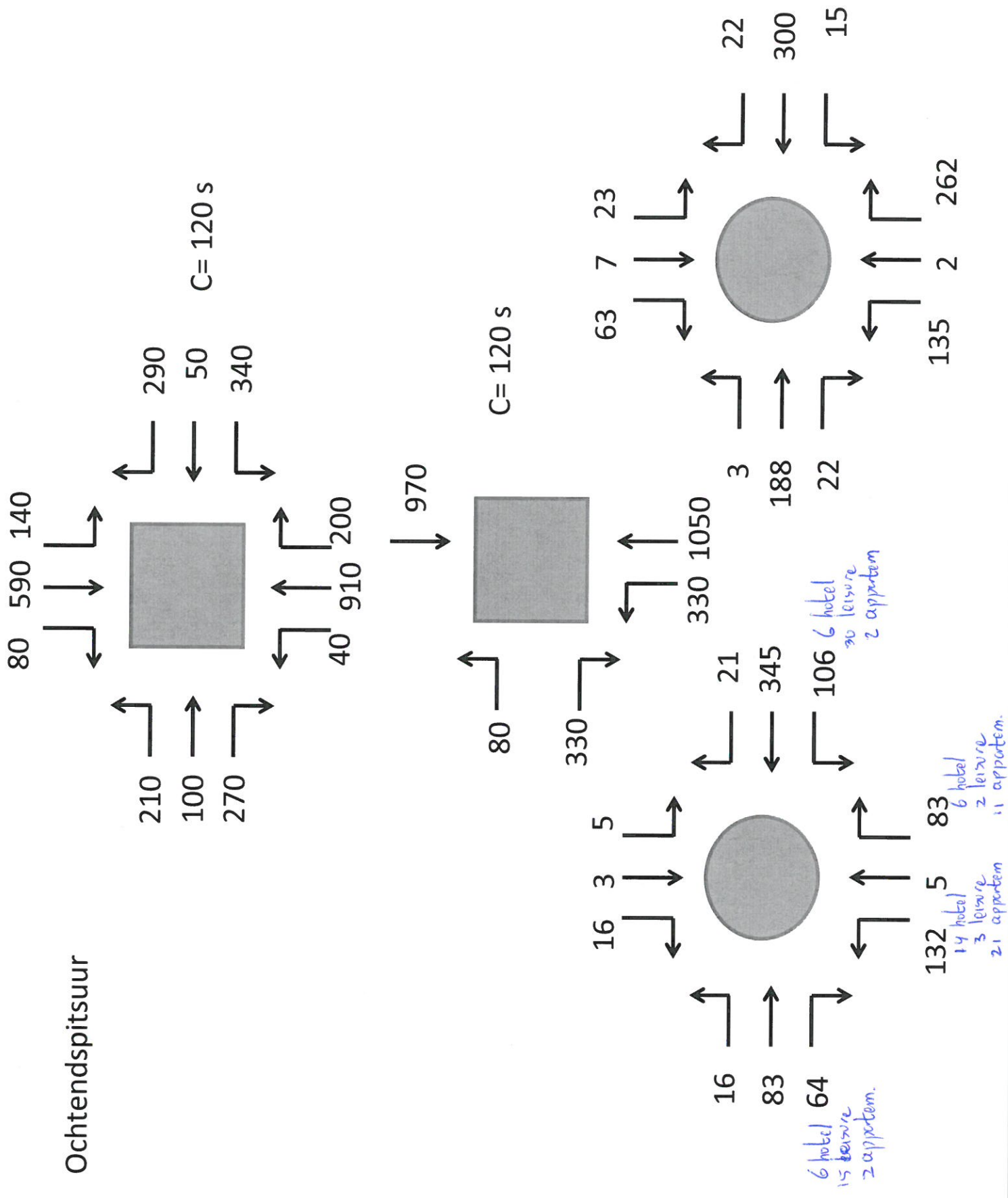


Figuur 3 Mogelijke groei avondspits

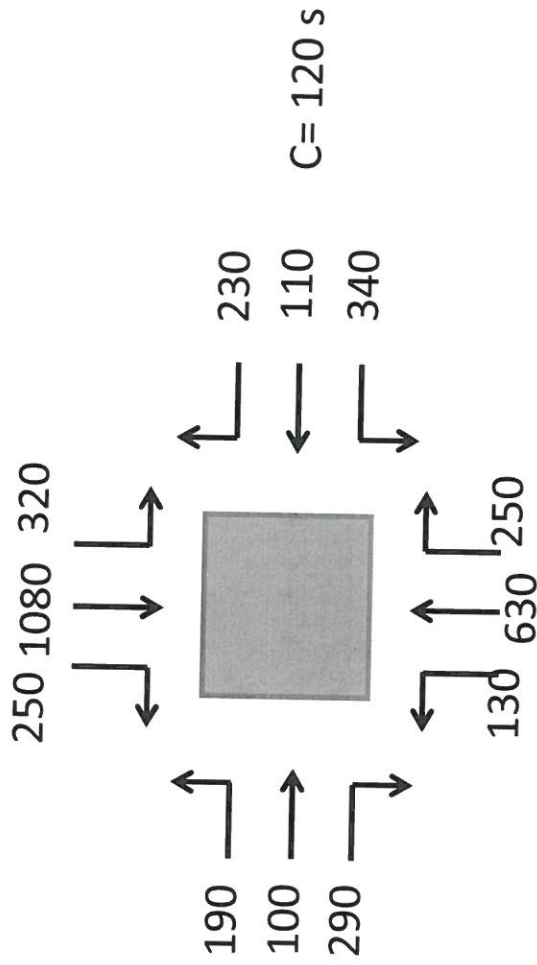


Bijlage A

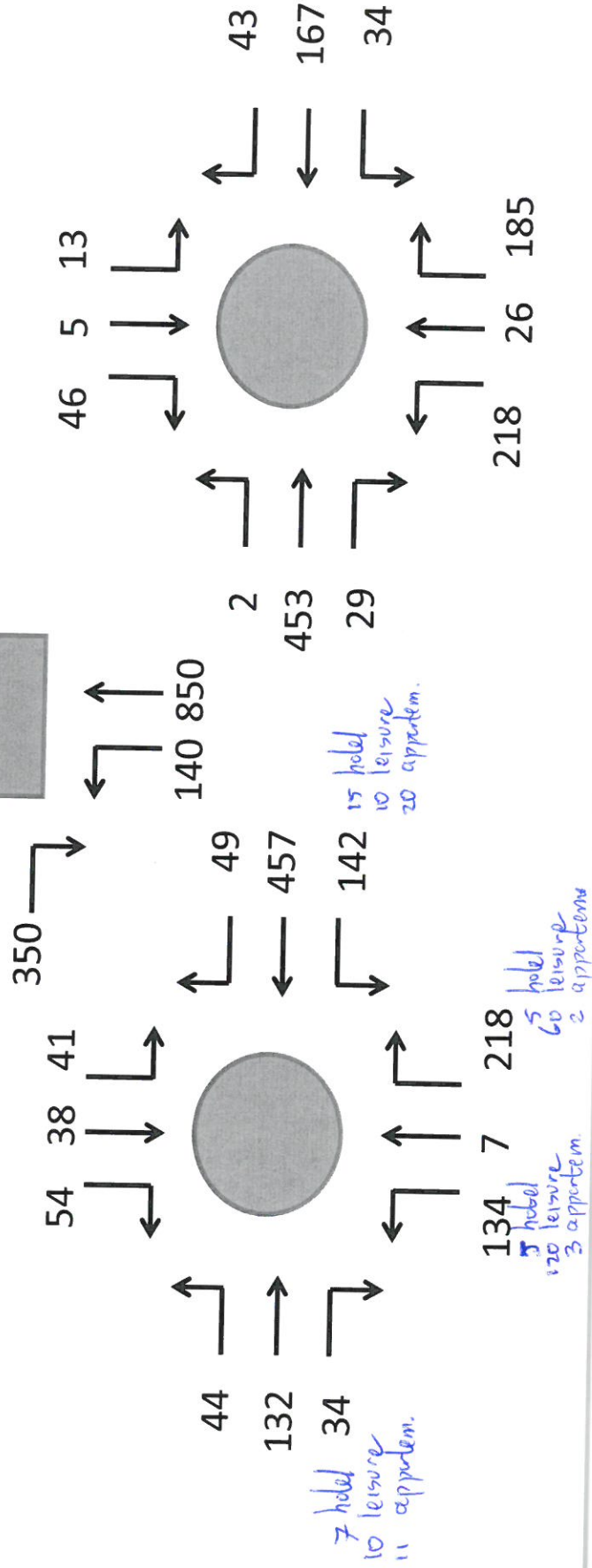
Ochtendspitsuur



Avondspitsuur



↓ 1390





Bijlage B

