



Ladder voor duurzame verstedelijking

Hotelontwikkeling, Alphen aan de Rijn

projectnummer 0458506.100
concept
20 januari 2020

Ladder voor duurzame verstedelijking

Hotelontwikkeling, Alphen aan de Rijn

projectnummer 0458506.100

concept
20 januari 2020

Auteurs

W.A.W. Berkers Msc
W. Koers Msc

Opdrachtgever

Kubiek Ruimtelijke Plannen B.V.
Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
20-01-2020	CONCEPT	Wout Berkers	Paul Kennes

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	1
1.3	Vraagstelling	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Projectbeschrijving	3
2.1	Hotelconcept	3
2.2	Locatiebeschrijving	4
2.3	Projectgebied	5
3	Onderzoekskader	7
3.1	Trends en ontwikkelingen	7
3.2	Relevant beleid	9
3.3	Conclusie hotelbeleid	11
3.4	Afbakening marktgebied	12
4	Vraag	14
4.1	Demografische ontwikkeling	14
4.2	Vraag hotels	14
4.3	Vraag restaurants	19
4.4	Vraag vergaderzalen	20
5	Aanbod	21
5.1	Aanbod hotels	21
5.2	Aanbod restaurants	24
5.3	Aanbod conferentie/vergaderzalen	26
6	Ruimtelijk economische effecten	28
7	Ladder voor duurzame verstedelijking	30
7.1	Behoeft	30
7.2	Bestaand stedelijk gebied	31
8	Conclusie	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

██████████ en ██████████, eigenaren van Holding De Valckenier met onder andere Van der Valk Avifauna, zijn voornemens langs de N11 tussen Alphen aan den Rijn en Leiden nabij afslag 9, een nieuw hotel met circa 140 kamers te realiseren. Tevens worden er 13 zalen, een restaurant, live cooking, bar en wellness gerealiseerd.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Kubiek Ruimtelijke Plannen B.V. verzorgt namens ██████████ dit bestemmingsplan en heeft aan Antea Group gevraagd om een onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 1.2) op te stellen.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Bro) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro (verder: de Ladder) luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Voor het projectgebied vigeert de beheersverordening 'De Schans en De Vork' (vastgesteld d.d. 25 april 2013). In deze beheersverordening is voor het gehele plangebied de destijds bestaande planologisch mogelijke gebruiksvormen en bouw mogelijkheden overgenomen. Op grond hiervan is binnen het projectgebied het beoogde gebruik (hotel) en gebouw niet mogelijk. De ontwikkeling betreft daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de Ladder. In dit onderzoek wordt daarom ingegaan in de mate waarin de beoogde hotelontwikkeling een behoefte voorziet en vervolgens in hoeverre de ontwikkeling plaatsvindt c.q. plaats kan vinden

binnen het bestaand stedelijk gebied. Voorts wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de Ladder. Derhalve wordt tevens ingegaan op de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij zijn met name de mogelijke leegstandseffecten van belang.

1.3 Vraagstelling

De onderbouwing van de Ladder vindt plaats aan de hand van de onderstaande hoofdvraag:

Wat is de behoefte waarin het nieuwe Van der Valk hotel voorziet en in hoeverre is de deze behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Deelvragen:

- 1) Wat is de afbakening van de regionale markt voor hotel-restaurants en ondersteunende voorzieningen?
- 2) Wat zijn de lokale en regionale vraag- en aanbod verhoudingen?
- 3) Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de relevante hotel-restaurantmarkt?
- 4) In welke behoefte voorziet het nieuwe Van der Valk hotel?
- 5) In hoeverre kan de behoefte worden voorzien op locaties gelegen in het bestaand stedelijk gebied?

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de ontwikkeling nader toegelicht. Hierna wordt het onderzoekskader gedefinieerd op basis van relevant beleid, een afbakening van het marktgebied en een locatiebeschrijving. Hoofdstuk 4 gaat in op de vraag naar hotels en (ondersteunende) restaurants en zalencentrum en hoofdstuk 5 op het aanbod. In hoofdstuk 6 worden de ruimtelijk-economische effecten van de ontwikkeling beschouwd. Op basis van deze bevindingen wordt in hoofdstuk 7 de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

2 Projectbeschrijving

2.1 Hotelconcept

Van de Valk en het bekende toekan logo zijn een begrip in de Nederlandse hotelmarkt. De laatste jaren richt Van de Valk zich met een herkenbaar concept op typische “Van der Valk locaties”. Het hotelconcept van de voorliggende ontwikkeling richt zich op zakelijke en toeristische (inter)nationale hotelbezoekers. Doordeweeks zullen hoofdzakelijk de zakelijke markt (omgeving) en passanten van de snelweg worden bediend. Het voorliggend plan is strategisch gelegen, waardoor het hotel als zakelijk meetingpoint en voor zakenlunches en –diners gebruikt kan worden. In het weekend zal het hotel zich hoofdzakelijk richten op families (partijen en live cooking) en toeristen (koffie, lunch en diner).

Van der Valk heeft een eigen tourbedrijf en richt zich actief op overige touroperators, waardoor het touringcarsegment tot de doelgroep van het hotel behoort, al zal dit grotendeels bij Van der Valk Avifauna worden ondergebracht. Daarnaast is de ligging ten opzichte van het Archeon gunstig gelegen voor toeristische hotelbezoekers.

Het programma betreft de volgende aspecten:

- Hotel: 140 kamers, waarvan 121 standaard kamers, 12 comfort kamers en 7 suites. Richt zich hoofdzakelijk op het 4 sterren segment.
- Regulier restaurant: plaats voor 350 gasten (975m²), terras van circa 200m² en circa 150 zitplaatsen.
- Live-cooking restaurant: ruimte voor ca. 345 gasten (534m²)
- Hotelbar: bar met lounge-zitruimte van circa 135m²
- Zalenverhuur: 13 vergaderzalen; waarvan 10 van ca. 31m² en drie grote zalen van 178m², in totaal (2.094m²).
- Wellness

Figuur 1. Impressie hotel voorkant



Bron: Bloemen Architecten B.V.

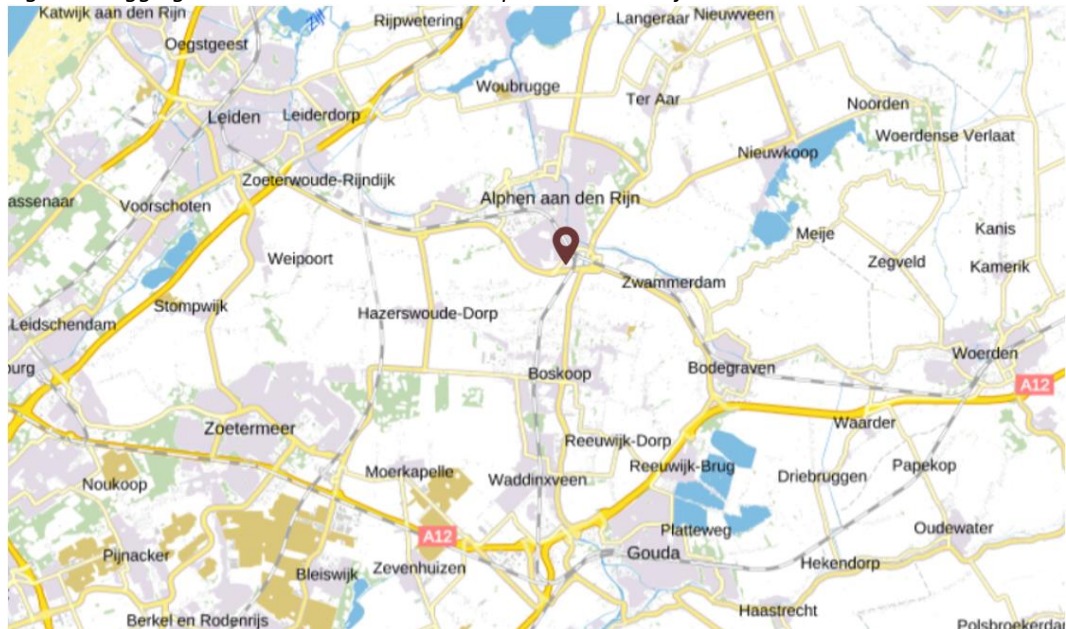
Het hotel is de hoofdfunctie van de ontwikkeling. De overige functies (restaurants en zalenverhuur) worden geëxploiteerd in nauwe samenhang met het hotel en zijn in beginsel ondergeschikt aan het hotel.

2.2 Locatiebeschrijving

Regionale ligging

Het nieuwe hotel is strategisch gelegen aan afrit 9 van de N11, gelegen ten zuiden van Alphen aan den Rijn. Leiden ligt op 16 kilometer ten westen van het voornemens hotel en is goed bereikbaar via de N11. Tevens is de N207 van Ter Aar naar Boskoop en Waddinxveen op slechts een paar kilometer gelegen. De locatie is daardoor ook goed gelegen ten opzichte van de rijkswegen A4 en A12.

Figuur 2. Ligging nieuwe Van der Valk hotel Alphen aan den Rijn



Ligging ten opzichte van Alphen aan den Rijn

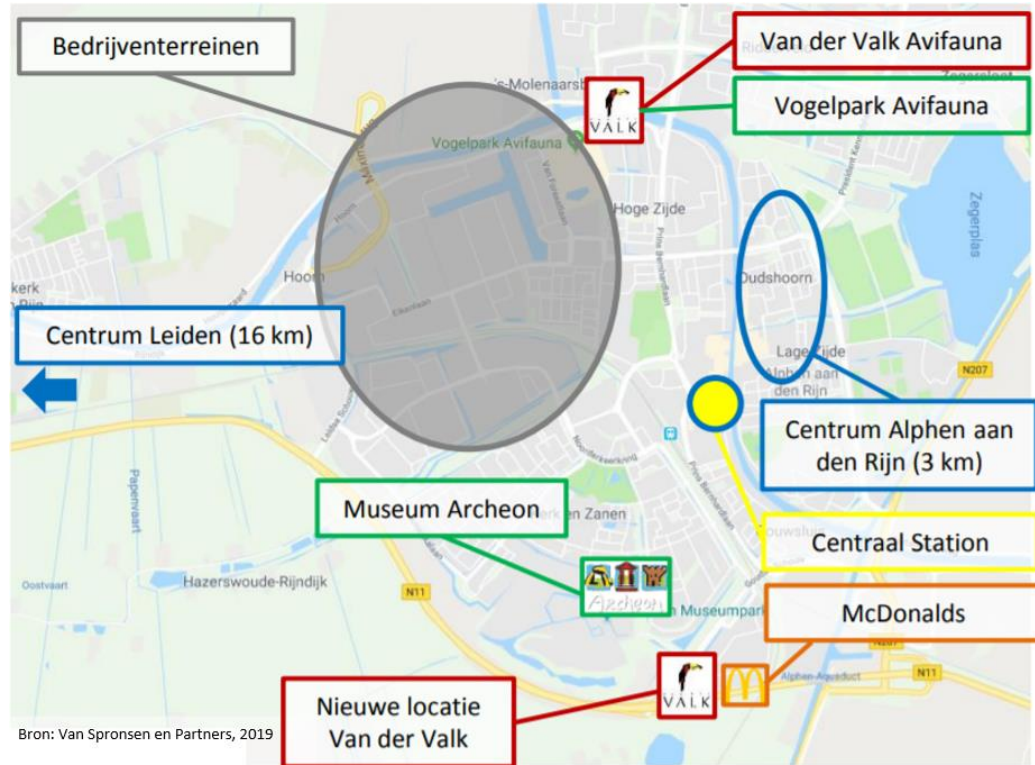
In figuur 3 is de ligging van het nieuwe hotel ten opzichte van Alphen aan den Rijn weergegeven. Het nieuwe Van der Valk hotel zal zich in een nieuw te bouwen pand naast de McDonald's aan de N11 vestigen. De locatie is hiermee uitstekend bereikbaar. Het pand is 7 verdiepingen hoog en is hiermee goed zichtbaar vanaf de N11. Daarnaast is het museum Archeon op loopafstand van de locatie gelegen, waardoor het hotel ook voor dagrecreanten en toeristen aantrekkelijk is. Ten slotte is het een gunstige locatie voor de zakelijke markt, door de ligging langs de N-weg in combinatie met de nabijheid van een groot bedrijventerrein (Molenwetering, circa 107 ha) aan de poort van de Randstad.

Relatie ten opzichte van Van der Valk Avifauna

Er is al een andere Van der Valk-locatie (Avifauna) gelegen in het noorden van Alphen aan den Rijn. Het nieuwe hotel zal tevens geleid worden door dezelfde leiding als van Avifauna. Het huidige

Avifauna Hotel is meer op het middensegment gericht, met daarbij de nadruk op toeristische groepen. De nieuwe Van der Valk locatie aan de N11 zal zich meer richten op de zakelijke markt, waardoor de twee locaties complementair aan elkaar zijn.

Figuur 3. Ligging voornemende hotelontwikkeling Alphen aan den Rijn



2.3 Projectgebied

Het projectgebied betreft een bouwrijp perceel op bedrijventerrein Schans II (figuur 4). Dit bedrijventerrein is in ontwikkeling en bevat nog enkele uitgifbare kavels. In de huidige situatie is op het perceel geen bebouwing aanwezig. Het perceel bestaat uit grasland, water en een enkele bosschage. Aan de zuidzijde ligt het plangebied aan de N11, aan de westkant aan de Goudse Schouw en aan de noordkant aan de Tankval. Ten oosten van het projectgebied ligt bedrijventerrein De Schans I & II. Direct naast het projectgebied is een McDonalds gevestigd. Aan de overzijde van de Goudse Schouw (westzijde) op circa 70 meter afstand ligt een volkstuinencomplex. Ten noordwesten van het plangebied liggen woongebieden en het Archeon. De dichtstbijzijnde woonwijk ligt op circa 230 meter afstand en het Archeon op circa 500 meter. De Goudse Schouw vormt vanaf de N11 mede de toegangsweg naar het Archeon. In figuur 5 is het plangebied weergegeven, gezien vanaf de Goudse Schouw.

Figuur 4. Ligging nieuwe Van de Valk op bedrijventerrein Schans II.



Figuur 5. Het plangebied gezien vanaf de Goudse Schouw



Bron: Street Smart, d.d. 21 juni 2019

3 Onderzoekskader

Het behoefteonderzoek heeft als scope de termijn van een bestemmingsplan (10 jaar). De behoefte wordt derhalve hoofdzakelijk bepaald voor de periode 2020-2030. Tevens wordt een doorkijk gegeven naar de behoefte in 2040. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de relevante onderzoekskaders in deze planhorizon. Dit betreft het relevante ontwikkelingen en beleid omtrent verblijfstoerisme, een afbakening van de regionale hotel- en restaurantmarkt en een beschrijving van de projectlocatie.

3.1 Trends en ontwikkelingen

Er zijn verschillende trends en ontwikkelingen te onderscheiden binnen de hotelbranche. Hierna worden de belangrijkste en meest relevante besproken.

Toename aantal overnachtingen

- Uit onderzoek van Rabobank (2018) en ING (2019) blijkt dat het aantal hotelovernachtingen al jaren gestaag toeneemt. Op korte termijn zal de vraag naar hotelovernachtingen verder toenemen. De stijgende vraag kan enerzijds worden toegerekend aan het toenemende aantal toeristen en anderzijds door het groeiende aantal Nederlanders dat gebruikt maakt van een hotel.
- Een deel van deze groei zal worden opgevangen door de groei van de bezettingsgraden van bestaande hotels. Het andere deel van de toenemende vraag zal gedekt moeten worden door de groei van het hotelaanbod (Rabobank, 2019). Naar verwachting van ABN AMRO (2018) komt het aantal logies-overnachtingen in 2019 uit op 116,4 miljoen: een stijging van ruim 4% ten opzichte van het jaar ervoor.
- Uit cijfers van het CBS (2019) blijkt dat het aantal buitenlandse hotelgasten blijft groeien. Het aantal Belgen dat in Nederland heeft overnacht in 2018 is het hardst gestegen ten opzichte van 2017 met 10,1%.

Betere bezetting

- Uit onderzoek van Horwath HTL (2019) onder ruim 200 drie-, vier- en vijfsterren hotels in Nederland blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad is gestegen van 76,8% in 2017 tot 77,7% in 2018. De bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en omzetten zijn hoger dan ooit tevoren.
- De gemiddelde kamerprijs is vorig jaar gestegen van 112 euro naar 120 euro, een stijging van ruim 7 procent. Het is het vijfde jaar op rij dat de kamerprijzen stijgen. In totaal is de gemiddelde kamerprijs in deze vijf jaar gestegen met 26 procent, de gemiddelde kamerprijs is nog nooit zo hoog geweest.
- De hogere bezettingsgraden en kamerprijzen hebben tot gevolg dat de omzet per kamer sterk is gestegen.

Schaalvergroting noodzakelijk

- Ook op lange termijn zal naar verwachting het aantal overnachtingen blijven toenemen.
- Het aanbod van hotels neemt verder toe en bestaande hotels worden door uitbreiding en schaalvergroting steeds groter. Hotels proberen op basis van schaalvoordelen de kostprijs zo

laag mogelijk te houden. De consument van nu wil namelijk een zo goed mogelijk kwalitatief product tegen een zo scherp mogelijke prijs.

- Hotels worden daardoor steeds meer totaalconcepten voor een weekend weg of geheel verzorgd business event. Daarnaast sluit het middensegment zich steeds sneller aan bij een keten om te profiteren van de merknaam en online verkoopkanalen

Differentiatie

- Als tegenreactie op de schaalvergroting zijn er hotels die een unieke invulling geven. Hotels kunnen bijvoorbeeld gethematiseerde kamers hebben of gebruik maken van technologie.
- Hotels worden tevens steeds meer toegespitst op een bepaalde doelgroep, waardoor de hotelmarkt steeds unieker en diverser wordt. Grote ketens kunnen bijvoorbeeld inzetten op zakelijke gasten, terwijl een landelijk gelegen Bed & Breakfast echtparen probeert aan te trekken.
- Om in te spelen op de verschillende doelgroepen moeten hotels zich meer gaan toespitsen en specialiseren. De hotelmarkt is echter ook sterk regionaal gedifferentieerd, waardoor hotels altijd moeten inspelen op basis van de lokale en regionale omstandigheden.

Opkomst Airbnb en B&B's

- Naast de groei van het aantal hotelovernachtingen is Airbnb en ander particulier aanbod van slaapplekken in opkomst. Bewoners kunnen namelijk relatief goedkoop hun woonruimte verhuren, waardoor de prijzen van hotels verder worden gedrukt en de bezettingsgraad van hotels onder druk kunnen komen te staan (Rabobank, 2019).
- Uit onderzoek van Colliers International (2019) in de vijf grootste steden van Nederland blijkt dat Airbnb aan populariteit toeneemt. In Den Haag is het aandeel Airbnb overnachtingen gestegen naar 11,4%. In Utrecht vinden een op de vijf overnachtingen via Airbnb plaats. Ook in Rotterdam en Eindhoven krijgt het platform voet aan de grond met een stijging van het aantal overnachting van respectievelijk 15% en 28%.
- Ook het aantal B&B's neemt toe. Uit de cijfers van Bedandbreakfast.nl (2017) blijkt dat er tussen 2015 en 2016 een toename van 18% is in het aantal B&B's.
- De groei van Airbnb en Bed en Breakfast aanbieders hangt samen met de behoefte van toeristen om steeds vaker en korter op vakantie te gaan. Deze formules spelen in op deze behoefte. Voor zakelijke gasten is Airbnb minder geschikt.
- Ter illustratie: de provincie Noord-Holland heeft onderzoek¹ gedaan naar de invloed van Airbnb op het hotellandschap in de provincie. In dit onderzoek is geconcludeerd dat Airbnb vooral aantrekkelijk is voor buitenlandse toeristen. Het effect is daarom het grootste in toeristische trekpleisters zoals Amsterdam en verschillende kustplaatsen.



Branchevervaging

- De grenzen tussen branches zullen in toenemende mate vervagen, met name tussen dag- en verblijfsrecreatie.
- Pretparken bieden steeds vaker hotelkamers aan, dierentuinen bungalowovernachtingen, terwijl hotelondernemingen steeds vaker recreatieve activiteiten organiseren om de gast een unieke beleving te bieden.

¹ 'Airbnb in Noord-Holland', Provincie Noord-Holland, d.d. december 2018.

3.2 Relevant beleid

Provinciaal beleid

In het najaar van 2018 is door de provincie Zuid-Holland een marktverkenning voor verblijfstoerisme gepubliceerd (ZKA, 2018). In deze marktverkenning zijn ook hotels en bed & breakfasts opgenomen. De aanleiding voor de marktverkenning is de internationale groei van het toerisme. Om deze groei te faciliteren zijn voldoende en passende overnachtingsmogelijkheden noodzakelijk. De verblijfsrecreatiemarkt is volop in beweging en vraagt steeds meer om maatwerk teneinde het aanbod beter te laten aansluiten op de vraag. Het vigerende beleid speelt daar echter nog onvoldoende op in. In 2019 zal het provinciale omgevingsbeleid omtrent verblijfstoerisme worden geactualiseerd. Dit laat echter nog op zich wachten, waardoor de marktverkenning als uitgangspunt wordt genomen.

Verblijfstoerisme

- De totale omvang van de bestedingen in het verblijfstoerisme in Zuid-Holland was afgelopen jaar ruim € 2 miljard. Daarmee is Zuid-Holland een toprovincie in het verblijfstoerisme.
- De hotelsector is goed voor ruim 80% van deze bestedingen. De hotelsector is daarmee stuwend voor de economie. In de hotelsector zorgen met name zakelijke gasten en buitenlandse gasten voor gemiddeld hoge bestedingen per overnachting, en in beide segmenten presteert de provincie relatief goed. In totaal is meer dan 80% van de bestedingen afkomstig van verblijfs gasten die overnachten in de hotel- en B&B-sector.
- De R&T-sector in Nederland is in totaliteit goed voor ongeveer 527.000 banen. Zuid-Holland kent in absolute zin de op één na hoogste werkgelegenheid van alle provincies in Nederland. De R&T-sector is in Zuid-Holland goed voor ruim 98.000 banen, 17% van de landelijke werkgelegenheid in de sector.
- Naast economische meerwaarde (bestedingen en werkgelegenheid) heeft de sector een sterke maatschappelijke meerwaarde.
- Desondanks is maar een deel van de bedrijven in de sector vitaal (ca. 50% van de bedrijven). Hotels blijken in de groep ‘toppers van toen’ oververtegenwoordigd te zijn net zoals de regio stedelijk gebied, waar ook Alphen aan den Rijn onderdeel van is in het onderzoek. De kwaliteit van dergelijke hotels is goed alleen is er weinig perspectief, omdat de omvang van het hotel te klein is of omdat de locatie matig is.

Strategische opgaven

- Vermenging van de recreatieve met de niet -recreatieve markt
- Ruimte voor vernieuwing en innovatie
- Vastgoedgedreven ontwikkelingen met duidelijke meerwaarde voor lange termijn realiseren
- Sterkere regie van overheden in Zuid-Holland op verblijfstoerisme

Advies ontwikkelprincipes

- Het initiatief moet de ruimtelijke kwaliteit versterken
- Economische haalbaarheid versterken door middel van borging van langjarige exploitatie
- Er moet voldoende marktruimte voor het concept zijn
- Moet ook sociaal-maatschappelijke waarde toevoegen

Cijfers

- Het aanbod van hotels is minder hard (gemiddeld bijna 2% per jaar) gegroeid dan de vraag, waardoor de bezettingsgraad in hotels in de afgelopen tien jaar verbeterd is. De verwachte toekomstige groei van het aantal kamernovernachtingen in hotels zal tussen de 2,1% en 4,5% per jaar liggen.
- Alphen aan den Rijn staat op nummer 8 van gemeenten met het meest aantal werkgelegenheid in de recreatie en toerisme sector in provincie Zuid-Holland. Het marktcluster van Alphen aan den Rijn, 'Stedelijk Zuid-Holland', kent een gezonde mix aan toeristische en zakelijke vraag, waardoor er sprake is van een goed ontwikkelde hotelsector. Door het stedelijke karakter van het marktcluster ontbreekt vaak de ruimte voor andere verblijfsvormen.
- In de provincie Zuid-Holland zijn in totaal 425 hotels die iets minder dan een derde van al het verblijf toeristisch aanbod in de provincie vertegenwoordigen.
- In totaal zijn deze hotels goed voor 20.531 kamers, gemiddeld 47 kamers per hotel. Dit is flink hoger dan het landelijk gemiddelde van 34.
- Het aantal kamers in de hotel- en B&B sector in Zuid-Holland nam tussen 2007 en 2017 met circa 20% toe.
- Het aantal persoonsovernachtingen in de hotel- en B&B-sector in Zuid-Holland nam tussen 2007 en 2017 met ruim 40% toe, van circa 5 miljoen in 2007 naar 7,1 miljoen in 2017.
- In het meest optimistische scenario is er behoefte aan 7.599 extra kamers in Zuid-Holland. Een deel van deze behoefte wordt voorzien door de harde planvoorraad van 4.364. De zachte planvoorraad betreft 2.778.
- In het optimistische groeiscenario is er een resterende marktruimte voor 3.225 hotelkamers. In het realistische scenario zijn er 1.364 extra kamers nodig. In het pessimistische scenario is er geen extra marktruimte.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft geen toetsingskaders opgesteld voor hotels of verblijfstoerisme. Wel zijn er beleidskaders opgesteld in samenwerking met de naburige gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Brassem voor recreatie en toerisme. Daarnaast is er een platform voor ondernemers en organisaties in recreatie en toerisme (PReT) opgericht. Dit platform

In 2016 heeft het PReT een analyse en adviesdocument opgesteld voor recreatie en toerisme in Alphen aan den Rijn en omgeving. Daarin is zowel de huidige stand van zaken uitgewerkt als een visie voor de toekomst opgesteld.

Profiel van de regio

Alphen aan den Rijn en omgeving is een bijzonder kansrijke plek op het gebied van toerisme en recreatie. Vele rapporten en deskundigen ondersteunen deze gedachte, maar toch is deze sector in de gemeente onderontwikkeld en van kleine economische betekenis. De toeristische bestedingen van Alphen aan den Rijn en omgeving liggen op ruim €50 miljoen en de werkgelegenheid betreft 650 FTE. Daarmee ligt de economische waarde en werkgelegenheid beduidend onder het landelijke gemiddelde, terwijl de streek een grote (toeristische) potentie heeft.

Potentie

De groeikansen voor dag- en verblijfstoerisme zijn volgens branchedeskundigen groot. In en om het gebied is een groot bevolkings- en toeristisch potentieel aanwezig. Er wonen dichtbij Alphen

aan den Rijn e.o. meer dan 6 miljoen stedelijke recreanten, er zijn in de regio duizenden bedrijven gevestigd en Amsterdam-Schiphol met zijn miljoenen verblijfstoeristen ligt op een steenworp afstand.

Verblijfsrecreatie is kansrijk, maar veel accommodaties en voorzieningen in Alphen aan den Rijn e.o. zijn erg kleinschalig. Voor mainstream toerisme is capaciteit van belang. In dit kader pleit de PReT voor een sterke segmentering en zonering van het logiesproduct in de Rijn- en Veenstreek. Nabij kernen en uitvalswegen kunnen grotere hotels of wellicht zelfs bungalowparken worden ontwikkeld: bedrijven met grote stromen en met gemiddelde prijzen en dagbestedingen. In het buitengebied is nichemarketing van belang.

Ambitie 2025

- Met gerichte innovaties en investeringen recreatie en toerisme jaarlijks 10 % te laten groeien.
- Toerisme in 2025 uit te bouwen tot een jaarlijkse omzet van € 130 miljoen en werkgelegenheid voor 1.600 FTE's.
- Naast kwantitatieve groei, richt PReT zich vooral op kwalitatieve groei, d.w.z. aandacht voor klantbeleving, verblijfsverlenging, seizoensverlenging en weeronafhankelijkheid.

De ontwikkeling van meer logies is een grote kans om de economische betekenis van recreatie en toerisme te versterken. Daarbij liggen er zowel kansen voor grootschalige als kleinschalige verblijfsrecreatie. De kleinschalige verblijfsrecreatie zien we al betrekkelijk veel in het Groene Hart. Vaak is de opzet kleinschalig, waardoor de rentabiliteit soms te laag is voor voldoende kwaliteit en toegevoegde waarde. Grootschalige verblijfsrecreatie is economisch gezien het meest aantrekkelijk. De rentabiliteit en economische impact van deze activiteiten zijn groter en bovendien creëren dergelijke initiatieven een eigen markt waardoor ze ook de dagrecreatie in de omgeving flink stimuleren. Ontwikkeling van meer logies zal resulteren in meer overnachtingen, grotere aantallen dagtoeristen en hogere bestedingen. De volgende ambitie voor 2025 is volgens PReT stevig, maar wel realistisch:

- 500 extra bungalows
- 250 extra hotelkamers
- 250 extra kamers voor B&B / Airbnb
- Bezettingsgraad naar 65% - Bestedingen groeien met 50%

3.3 Conclusie hotelbeleid

Toerisme en recreatie is een hard groeiende sector met veel economische potentie in zowel de provincie als in gemeente Alphen aan den Rijn en omgeving. Om deze groei te faciliteren zijn voldoende en passende overnachtingsmogelijkheden noodzakelijk. De verblijfsrecreatiemarkt is volop in beweging en vraagt steeds meer om maatwerk teneinde het aanbod beter te laten aansluiten op de vraag. Nieuwe ontwikkelingen voor verblijfstoerisme moeten daarom de ruimtelijke kwaliteit versterken en er moet voldoende marktruimte zijn.

In Alphen aan den Rijn e.o. is behoefte aan meer grootschalige verblijfstoerisme nabij de kernen of uitvalswegen. Dergelijke initiatieven zullen economisch vitaler zijn en grotere economische spillovers hebben voor de stad en omgeving. De voorliggende ontwikkeling van een Van der Valk Hotel gelegen aan de N11 voorziet in deze behoefte, omdat het zowel om een relatief grootschalige

ontwikkeling betreft met ca. 140 kamers. Daarnaast zal het hotel ook bijdragen aan een bredere ontwikkeling van de recreatie en toeristische sector in Alphen aan den Rijn en omgeving. Enerzijds om dat de ontwikkeling naast een hotel ook over een restaurant, bar, vergaderzalen en wellness zal beschikken. Anderzijds omdat het hotel-restaurant strategisch is gelegen ten opzichte van andere recreatieve en toeristische trekpleisters in Alphen aan den Rijn, zoals het Archeon dat op loopafstand is te bezoeken.

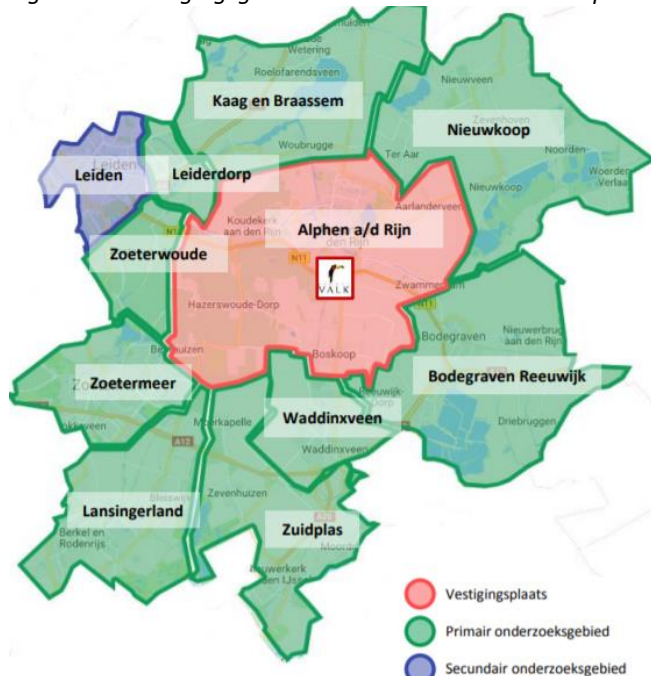
3.4 Afbakening marktgebied

Conform de systematiek van de Ladder dient de behoefte voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden onderbouwd op basis van een ruimtelijk afgebakend verzorgingsgebied. Voor hotels is het echter niet mogelijk een ruimtelijk verzorgingsgebied af te bakenen, omdat de hotelgasten van uiteenlopende komaf zijn. Wij spreken daarom van een marktgebied waarbinnen hotels redelijkerwijs met elkaar concurreren.

Van Spronsen en Partners (2019) hebben een analyse gedaan naar het marktgebied van het nieuwe Van der Valk hotel. Daarbij maken zij onderscheid tussen de vestigingsplaats (gemeente Alphen aan den Rijn), het primaire marktgebied (de direct aanliggende gemeenten) en het secundaire marktgebied (Leiden). In Figuur 6 is het verzorgingsgebied weergegeven:

- **Vestigingsplaats:** Alphen aan den Rijn met circa 110.000 inwoners.
- **Primair marktgebied:** alle gemeenten grenzend aan Alphen aan den Rijn. Dit omvat Bodegraven-Reeuwijk, Kaag en Braassem, Lansingerland, Leiderdorp, Nieuwkoop, Waddinxveen, Zoetermeer, Zoeterwoude en Zuidplas. Het gebied telt circa 380.000 inwoners.
- **Secundair marktgebied:** ter vergelijking is voor het secundair onderzoeksgebied Leiden met circa 124.000 inwoners gekozen.

Figuur 6. Verzorgingsgebied Van der Valk hotel N11 Alphen aan den Rijn



Bron: Van Spronsen en Partners, 2019

Voor de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt deze afbakening van het marktgebied overgenomen. Het is aannemelijk dat hotelgasten voor een voornamelijk zakelijk hotel met ondersteunende functies een afweging maken tussen ten eerste locatie en daarna kwaliteit. Daarbij geldt ook dat Van de Valk volgens onderzoeksbureau Horwath HTL de bekendste hotelketen van Nederland is. Een hotel uit deze keten genereert dus ook zijn eigen aantrekkingskracht op gasten voor het hotel, de restaurantformules en de conferentiezalen.

4 Vraag

De vraag naar hotelkamers komt per definitie vooral van grotere afstand en juist minder uit de gemeente of regio zelf, met uitzondering van zakelijke gasten. Tegelijk is de afhankelijkheid van zowel de particuliere, zakelijke als de toeristische markt kenmerkend voor hotels in algemene zin. Dit is zeker ook het geval voor de beoogde Van der Valk, waar naast een hotel-restaurant ook een bar, wellness en vergader ruimten zullen worden gerealiseerd. In het kader van de Ladder wordt zowel de kwalitatieve als kwantitatieve vraag beoordeeld.

4.1 Demografische ontwikkeling

Demografische ontwikkelingen bieden voordelen voor de hotelmarkt op de langere termijn. ZKA (2018) beschrijft bijvoorbeeld voor de provincie Limburg dat de trend van vergrijzing extra vraagpotentieel kan opleveren uit de eigen regio, omdat ouderen relatief veel vrije tijd en geld te besteden hebben. In tabel 1 is de bevolkingsprognose van het verzorgingsgebied weergegeven, uitgesplitst naar vestigingsplaats, primair en secundair onderzoeksgebied.

- In 2030 zullen er 27.153 meer inwoners zijn in het verzorgingsgebied ten opzichte van 2020. Dit is een stijging van 4,4%.
- De sterke bevolkingsgroei komt echter niet uit het primaire marktgebied (6%). In gemeente Alphen aan den Rijn stijgt het aantal inwoners relatief zwak (1,2%).
- In het marktgebied is sprake van vergrijzing. In 2040 is het aandeel 80+ers verdubbelt naar 7,8% van de bevolking. Vooral in gemeente Alphen aan den Rijn is dit aandeel hoog (8,6%). Deze vergrijzing kan meer vraagpotentie met zich meebrengen, omdat deze groep relatief veel vrije tijd heeft en relatief veel te besteden.
- De sterke vergrijzing gaat ten koste van het aantal 20-65 jarigen deze zullen namelijk na 2020 in aantal afnemen. Dit kan tot gevolg hebben dat de zakelijk markt krimpt.

Tabel 1. Bevolkingsprognose verzorgingsgebied

Regio	2020	2025	2030	2020-2030	2040
Alphen aan den Rijn	109.489	110.091	110.841	1,2%	111.096
Primair onderzoeksgebied	387.404	399.537	410.460	6,0%	423.544
Leiden	124.257	125.066	127.002	2,2%	132.155
Totaal	621.150	634.694	648.303	4,4%	666.795

Bron: Bevolkingsprognose Zuid-Holland, 2016

4.2 Vraag hotels

4.2.1 Kwalitatieve vraag

Voor het uitwerken van de vraag naar hotels wordt gebruikgemaakt van de gebruikelijke segmentering naar vijf segmenten:

- Individuele zakelijke hotelgasten;
- Zakelijke groepen, of het MICE segment (Meetings, Incentives, Conferences, Events);
- Individuele toeristische hotelgasten;
- Toeristische groepen;
- Overig (bijvoorbeeld zorgtoerisme).

De vraag naar kamers kan daardoor worden onderverdeeld in zakelijke en toeristische gasten. Het voorliggende plan voorziet in een hotel dat zowel de toeristische markt als zakelijke markt zal bedienen. Het hotel is daardoor minder afhankelijk van de seizoenen en van de werkdagen/weekenden, waardoor de economische potentie vitaler is:

- Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden februari - juni en september - november.
- Toeristisch verblijf concentreert zich in de lente- en zomermaanden.
- Zakelijk verblijf vindt met name plaats van maandag tot en met donderdag.
- Toeristisch verblijf (buiten Amsterdam) vindt met name plaats op vrijdag en zaterdag.

Groei aantal overnachtingen

- Het totaal aantal toeristische persoonsovernachtingen in Zuid-Holland was in 2017 circa 12,4 miljoen. 7,65 miljoen daarvan is in de hotel- en B&B-sector (61%).
- In hotels in Zuid-Holland is de verhouding tussen toeristische en zakelijke persoonsovernachtingen nagenoeg gelijk (52% t.o.v. 48%).
- In hotels is tevens sprake van een nagenoeg gelijk aantal binnenlandse en buitenlandse persoonsovernachtingen. Bijna 1 miljoen van de 3,4 miljoen persoonsovernachtingen door buitenlanders zijn ingevuld door Duitsers, ruim 400.000 hotelovernachtingen werden geboekt door Britten.

Zakelijke vraag

De zakelijke markt is van groot belang voor een hoogwaardig hotel-restaurantconcept als hier beoogd. Zakenreizigers hechten zich daarbij aan verschillende aspecten:

- Zakenreizigers maken over het algemeen gebruik van accommodaties met meer comfort en luxe en aanvullende faciliteiten als een restaurant.
- Snelheid en gemak zijn essentieel voor de zakelijke gast, waardoor een goed bereikbare locatie met eigen parkeergelegenheid van doorslaggevend belang is bij de hotelkeuze.
- Zakenreizigers zijn bij het boeken van hotels erg merktrouw. Ongeveer 70% boekt veelvuldig bij dezelfde hotelketen. Van der Valk is de bekendste hotelketen van Nederland.
- Wij verwachten daarom dat het nieuw te bouwen hotel kan profiteren van de naamsbekendheid en de vaste (zakelijke) gasten die de Van der Valk franchise heeft opgebouwd.

De vraag naar hotelkamers in het zakelijke segment wordt onderbouwd aan de hand van de demografische en economische kenmerken van de bevolking (Van Spronsen en Partners, 2019). In tabel 2 zijn deze kenmerken voor het marktgebied en vergelijkbare gemeenten en Nederland weergegeven.

- Alphen aan den Rijn wordt gekenmerkt door een gemiddelde bedrijvigheid ten opzichte van de andere gebieden, hetgeen positief is voor de vraag.
- Voor hotellerie zijn met name groothandel & tussenhandel en zakelijke diensten/advies van belang, de branches met de meeste horecabestedingen. Deze zijn in Alphen aan den Rijn gezamenlijk redelijk goed vertegenwoordigd ten opzichte van andere gebieden, hetgeen positief is voor de vraag.
- Grootchalige bedrijven zijn gunstig voor de vraag naar bedrijfs- en personeelsfeesten. In Alphen aan den Rijn is de gemiddelde bedrijfsgrootte relatief laag.

Tabel 2. Sociaaleconomische kenmerken verzorgingsgebied, vergelijkbare gemeenten en Nederland

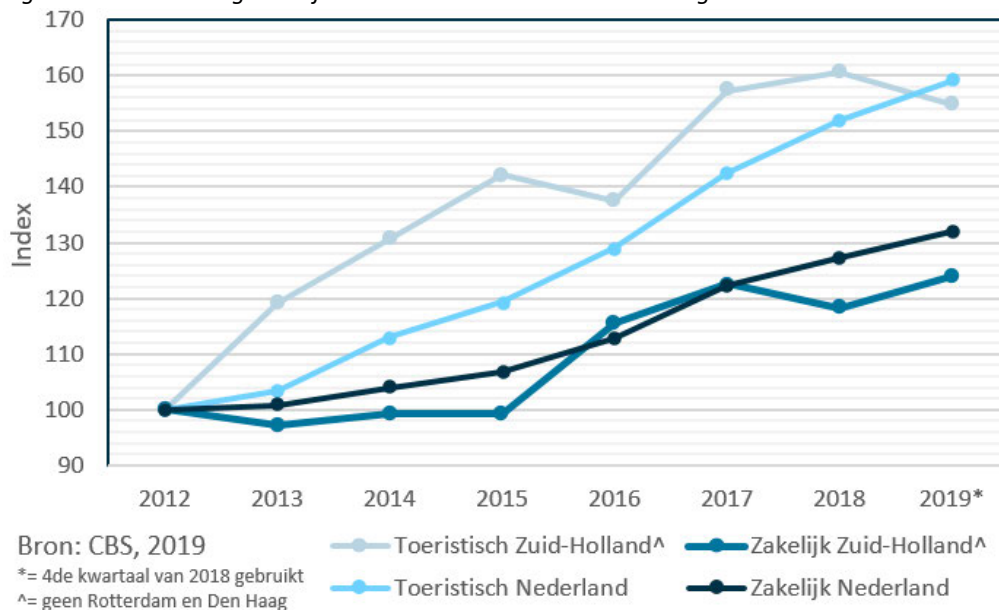
Zakelijke vraag (CBS, 2018)	Alphen aan den rijn	Omliggende gemeenten	Verzorgingsgebied	Vergelijkbare gemeenten	Nederland
Bedrijvigheid					
Bedrijven	9.420	32.800	42.220	9.158	1.507.990
Bedrijven per 1.000 inwoners	86	87	87	26	88
Aandeel handel	18%	18%	18%	19%	18%
Aandeel zakelijke diensten	37%	38%	38%	36%	36%
Aandeel overige branches	46%	44%	44%	45%	46%
Arbeidsplaatsen					
Aantal arbeidsplaatsen	40.400	144.600	185.000	50.700	8.024.900
Gemiddelde bedrijfsgrootte	4,3	4,4	4,4	5,5	5,3
Arbeidsplaatsen t.o.v. inwoners	37%	38%	38%	14%	47%
Ontwikkeling arbeidsplaatsen	24,7%	2,1%	6,3%	-2,6%	2,0%

Bron: Van Spronsen en Partners, 2019 (Brondata van het CBS, 2019)

In figuur 7 is de ontwikkeling van het aantal zakelijke hotelovernachtingen weergegeven. Zuid-Holland is hier conform de provinciale systematiek opgenomen zonder Den Haag en Rotterdam.

- In Zuid-Holland is de verhouding tussen toeristische en zakelijke persoonsovernachtingen in hotels nagenoeg gelijk (ZKA, 2018).
- In provincie Zuid-Holland ligt het aantal zakelijke overnachtingen in 2019 23,9% hoger dan in 2012. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 32,1%.
- De groei van het aantal toeristische overnachtingen in Zuid-Holland is relatief fors, een stijging van 54,8% in 2019 t.o.v. 2012. Echter is er wel een dip te zien in 2019.
- Het aantal toeristische overnachtingen in Nederland stijgt stabiel en is in de periode 2012-2019 met bijna 60%.
- De groei van overnachtingen met een toeristisch motief is aanmerkelijk hoger dan de groei overnachtingen met een zakelijkmotief. Het aantal personen per kamer is echter hoger bij een toeristisch motief, waardoor het verschil in geboekte nachten kleiner is (ZKA, 2018).

Figuur 7. Ontwikkeling zakelijke en toeristische hotelovernachtingen 2012-2019



Toeristische bezoeken

De toeristische hotelgast komt op hoofdlijn voort uit acht bezoeken, waarbij ieder motief eigen wensen en verwachtingen stelt aan een verblijf. De potentie van de verschillende bezoeken is afhankelijk van de faciliteiten in de omgeving en/of faciliteiten van hotels zelf. In de meeste gevallen komt de toeristische vraag voort uit een combinatie van verschillende bezoeken. Van Spronsen en Partners heeft geoordeeld in hoeverre het onderhavig initiatief inspeelt op deze toeristische bezoeken:

- **Movement & natuur:** De locatie is gelegen naast een snelweg en er zijn in en rondom Alphen aan den Rijn diverse fiets en wandelroutes (Groene Hart). Vanuit overheid wordt er fors ingezet om het Groene Hart prominenter op de kaart te zetten
- **Shoppen & stad:** Geen bezoeken voor hotelverblijf.
- **Attracties & evenementen:** Alphen aan den Rijn had in 2018 gemiddeld 0,11 evenementen per 10.000 inwoners, dit is een relatief laag aantal tot vergelijkbare steden. Met name Museum Archeon (400.000 bezoekers) en vogelpark Avifauna (380.000 bezoekers) zijn bezienswaardigheden waarvan afgeleide toeristische vraag te verwachten is.
- **Culinair:** In de Alphen aan den Rijn bevinden zich geen restaurants die beschikken over een Michelin ster of Bib Gourmand.
- **Cultuur:** Leiden op circa 20 autominuten trekt jaarlijks zo'n 1.293.000 binnenlandse toeristen en het meeste bezochte museum 'het Rijksmuseum van oudheden' jaarlijks 220.000 bezoeken.
- **Sport:** In het onderzoeksgebied bevinden zich geen sportfaciliteiten met afgeleide toeristische hotelvraag. Op 10 minuten rijafstand ligt golfclub Zeegersloot, wat mogelijkheden biedt voor samenwerking (arrangementen).
- **Health & wellness:** Uitsluitend zeer grote saunabedrijven (meer dan 10 cabines) hebben een landelijke aantrekkingskracht met een afgeleide hotelvraag. Deze bevinden zich niet in de directe omgeving. Ook zijn er geen eigen wellnessfaciliteiten, waardoor de vraag van dit bezoeken nihil is.
- **Zorg:** Zorgtoerisme vormt een uitzondering en combineert qua signatuur niet met andere bezoeken (monosegmentatie). Dit segment wordt buiten beschouwing gelaten.
- **Toeristische groepen:** Van der Valk trekt relatief veel groepen ouderen, die specifiek voor Van der Valk komen. De eigen busmaatschappij is hier tevens van invloed op de vraag. Overige toeristische groepen als families, verenigingen en scholen kiezen hoofdzakelijk voor een lager segment binnen de accommodatiemarkt.
- **Restaurant:** Voor het restaurant geldt een afgeleide vraag vanuit toerisme. De vraag vanuit verblijfstoerisme komt hoofdzakelijk voort uit de overnachtingen binnen Van der Valk zelf, maar ook vanuit andere accommodaties. In het nabijgelegen Reeuwijk ligt een groot bungalowpark met ruim 280 moderne waterwoningen. In het seizoen zal dit afgeleide vraag voor het restaurant van Van der Valk kunnen opleveren.

4.2.2 Kwantitatieve vraag

ZKA (2018) heeft voor provincie Zuid-Holland de verwachte groei in het aantal kamernachtingen voor een pessimistisch, realistisch en optimistisch scenario uitgewerkt. Welk scenario relevant is heeft sterk te maken met de mate van economische groei en de versterking van het toeristische product.

- In het meest pessimistische scenario zal het aantal overnachtingen in totaal met ca. 2,1% groeien. De toeristische markt groeit hierbij het snelst.

- In het realistische scenario groeit het aantal overnachtingen 3,3%
- In het optimistische scenario zal de groei zelfs 4,5% zijn. In het toeristische segment zal deze groei 6% zijn en 3,5% in het zakelijke segment.

Tabel 3. Verwachte groei in aantal overnachting 2018-2023 in Zuid-Holland

Verwachte groeivoeten (2018-2023)			
	Pessimistisch	Realistisch	Optimistisch
Toeristisch	3,0%	4,5%	6,0%
Zakelijk	1,5%	2,5%	3,5%
Totaal	2,1%	3,3%	4,5%

Bron: Zka, 2018

Kamerbezetting en REVPAR

De vraag van hotelgasten resulteert in een bezettingsgraad. Van Spronsen en Partners (2019) hebben de kamerbezetting en omzet per kamer (REVPAR) uitgewerkt voor het bestaande Van der Valk hotel in Alphen aan den Rijn en verschillende omliggende regio's. De resultaten laten opvallende verschillen zien en zijn weergegeven in tabel 4.

- Avifauna scoort qua kamerbezetting fors boven het gemiddelde van de grote steden en regio Leiden/Gouda. De doelstelling van het gemeentelijk beleid (PReT) is om de bezettingsgraad in Alphen aan den Rijn en omgeving naar 65% te krijgen. Het Van der Valk hotel Avifauna blijkt een bezettingsgraad te hebben die fors hoger ligt dan de doelstelling.
- Doordat de kamerprijs (ADR) lager ligt (logisch gezien beneden gemiddeld zakelijk en toeristisch profiel van Alphen aan den Rijn) ligt de REVPAR ongeveer op de gelijk niveau met Den Haag en Leiden/Gouda.
- Gezien het hotelproduct van Avifauna zijn deze prestaties bovengemiddeld goed.

Tabel 4. Kamerbezetting, kamerprijs en omzet per kamer 2015-2017 van Leiden/ Gouda, Rotterdam, Den Haag en Avifauna Alphen aan den Rijn.

Kamerbezetting	2015	2016	2017	2018
Leiden/Gouda	70%	68%	71%	
Rotterdam	65%	71%	74%	
Den Haag	68%	73%	75%	
Avifauna	76%	76%	80%	84%

ADR	2015	2016	2017	2018
Leiden/Gouda	€ 78	€ 82	€ 92	
Rotterdam	€ 87	€ 88	€ 93	
Den Haag	€ 88	€ 90	€ 94	
Avifauna	€ 77	€ 79	€ 80	€ 79

REVPAR	2015	2016	2017	2018
Leiden/Gouda	€ 55	€ 56	€ 65	
Rotterdam	€ 56	€ 63	€ 69	
Den Haag	€ 59	€ 66	€ 71	
Avifauna	€ 59	€ 61	€ 64	€ 67

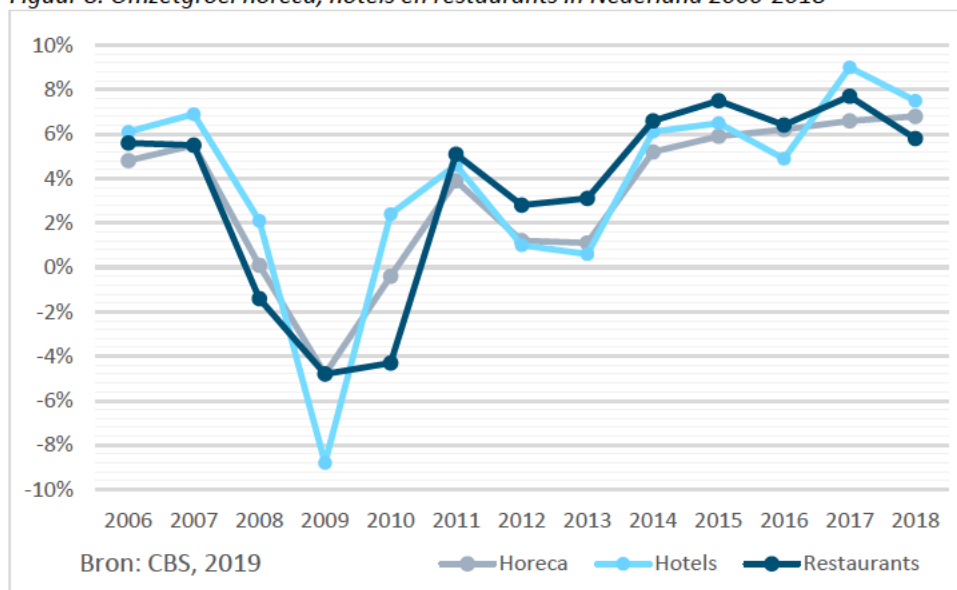
Bron: Van Spronsen en Partners, 2019 (Op basis van Hosta 2018 en Avifauna data)

4.3 Vraag restaurants

De afgelopen jaren is de omzet in de horecasector sterk gegroeid. In figuur 8 is de groei van de omzet van de gehele horeca, hotels en restaurants weergegeven.

- De omzet blijkt tijdens de economische crises hard te zijn gedaald. Conjunctuur is namelijk van groot belang voor de horecabranche.
- De laatste jaren is er sprake van een hoogconjunctuur. Dit is ook terug te zien in de omzet van hotels en restaurants.

Figuur 8. Omzetgroei horeca, hotels en restaurants in Nederland 2006-2018



De verwachting van ING is dat de sterke groei nu achter de rug is en het omzetvolume in 2020 stijgt met 1,5%. De totale taart in de horeca wordt groter doordat de omzet groeit, maar de taart moet ook met steeds meer bedrijven gedeeld worden. Dit geldt met name op plaatsen waar de verzadigingsgraad hoog is zoals in binnensteden. De consument kiest steeds vaker voor gemak. Dit zorgt voor een hogere 'buiten-de-deur-consumptie' (Rabobank). Hier profiteren ook restaurants van die zich richten op passantenstromen langs autowegen en op stations.

De vraag naar restaurants neemt dus nog altijd toe. Met name de kwalitatieve aspecten van de behoefte spelen een rol. De restaurantformules die bij Van der Valk worden aangeboden worden voor een aanzienlijk deel voorzien door haar eigen hotelgasten. Live Cooking is een uniek restaurantconcept, waarbij de gasten onbeperkt kunnen eten van het buffet en hun gerechten zelf samenstellen en in een open keuken laten klaarmaken. Het wordt vaak toegepast bij wok-, grill- en teppanyaki gerechten, maar in de grootste restaurants krijgt de consument een steeds ruimere keuze. Live Cooking is een horecaformule met een opvallende dynamiek en schaalvergroting. Daarnaast is de formule ook uniek in die zin dat deze geschikt is voor het verzorgen van grote groepen en families.

4.4 Vraag vergaderzalen

De vraag naar vergaderzalen wordt mede bepaald door de andere aanwezige voorzieningen en bereikbaarheid van de locatie. Vergaderzalen c.q. congresruimten zijn van belang om de zakelijke markt goed te kunnen bedienen. Anderzijds hebben deze faciliteiten een positief effect op het aantal hotelgasten en de restaurantexploitatie. Circa 75% van de bijeenkomsten wordt in combinatie met een arrangement geboekt. Circa 75% van de vergaderarrangementen wordt in combinatie met overnachtingsmogelijkheden aangeboden. Ook het restaurant heeft een meerwaarde voor het zalenaanbod, omdat lunches en diners veelal worden gecombineerd met congressen of zakelijke evenementen. Het combineren van zalenverhuur met een restaurant en hotelaccommodatie is daarom complementair aan elkaar.

De Van der Valk franchise heeft door haar naamsbekendheid een bestaande klantenkring opgebouwd met zakelijke gasten die van de vergaderzalen gebruik maakt. Door de gunstige ligging van het nieuw te bouwen hotel aan de N11 verwachten wij dat de vraag relatief groot is naar vergaderzalen. De bereikbaarheid van het bestaande Van der Valk hotel Avifauna in Alphen aan den Rijn is redelijk, in combinatie met het zakelijk profiel van de voorliggende hotelontwikkeling is onze verwachting dat de totale vraag naar vergaderzalen zal toenemen.

5 Aanbod

Dit hoofdstuk beschrijft de lokale en regionale aanbodstructuur van de beoogde deelfuncties binnen de beoogde ontwikkeling van het Van der Valk-project in Alphen aan den Rijn.

5.1 Aanbod hotels

Het gemeentelijke beleidskader uit 2016 stelt de behoefte voor 250 extra hotelkamers in 2025 in Alphen aan den Rijn en omgeving. Er wordt daarom eerst gekeken of er in de periode 2016-2019 kamers zijn toegevoegd aan het aanbod. In tabel 4 is het kameraanbod van hotels weergegeven voor 2016 en 2019 in Alphen aan den Rijn en omgeving.

- Er blijken in gemeente Alphen aan den Rijn geen kamers of hotels toegevoegd in deze periode.
- In de naburige gemeenten Kaag en Brassem en Nieuwkoop zijn er 15 kamers aan het aanbod toegevoegd door drie hotels.
- Er zijn dus geen grootschalige hotelontwikkelingen geweest in Alphen aan den Rijn in de periode 2016-2019, terwijl hier wel vraag naar is.

Tabel 4. Ontwikkeling kameraanbod van hotels in Alphen aan den Rijn en omgeving 2016-2019

	2016	2019	2016-2019
Alphen aan den Rijn	186	186	0
Omgeving	69	84	15
Totaal	255	270	15

Bron: HorecaDNA, 2020

Van Spronsen en Partners (2019) hebben het huidige hotelaanbod in het verzorgingsgebied in kaart gebracht. Daarbij hebben zij tevens een uitsplitsing gemaakt naar hotelsegment.

Hotelaanbod verzorgingsgebied

- In gemeente Alphen aan den Rijn zijn 8 hotels te vinden met een totaal van 180 kamers. Het aantal hotels is conform het gemiddelde voor vergelijkbare gemeenten. Het aantal kamers ligt echter iets lager in Alphen aan den Rijn.
- Er zijn twee hotels in Alphen aan den Rijn in het 4 sterren segment, de andere hotels vallen niet binnen de NHC classificatie. Deze twee hotels zijn met gemiddeld 57 kamers echter relatief klein. Het overige aanbod aan hotels is ook kleinschalig van aard, waardoor de gemiddelde hotelomvang relatief klein is.
- In het primaire onderzoeksgebied (omliggende gemeenten) zijn er 18 hotels met in totaal 653 kamers te vinden. Het aanbod bevindt zich voornamelijk in het drie- en viersterren segment, dit is conform het landelijk beeld.
- In gemeente Leiden (secundair onderzoeksgebied) zijn er 16 hotels te vinden met in totaal 888 hotelkamers. Het aanbod bevindt zich voornamelijk in het drie- en viersterren segment.

Kamerdichtheid

- De kamerdichtheid in Alphen aan den Rijn en het primair onderzoeksgebied gezamenlijk ligt op 39, wat fors lager is dan het landelijk gemiddelde. Dit impliceert dat er in de regio ruimte is voor uitbreiding van het aanbod.
- De kamerdichtheid in het secundaire onderzoeksgebied is relatief hoog ten opzichte van de omliggende regio, maar beneden het landelijk gemiddelde.

Tabel 5. Hotelaanbod marktgebied en Nederland 2019

Hotelaanbod 2019	Alphen aan den Rijn		Vergelijkbare gemeenten		Primair gebied		Secundair gebied		Nederland	
Hotelaanbod NHC classificatie	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
Eénsterren aanbod	0	0	0	0	0	0	0	0	64	911
Tweesterren aanbod	0	0	0,3	11	2	36	1	32	186	3.240
Driesterren aanbod	0	0	4	201	6	248	8	294	724	25.539
Viersterren aanbod	2	114	3	180	4	343	7	562	488	47.845
Vijfsterren aanbod	0	0	0	0	0	0	0	0	26	4.156
Subtotaal	2	114	2	131	12	627	16	888	1.488	81.691
Overig aanbod	6	66	4	86	6	26	3	13	2.018	41.391
Totaal	8	180	7	217	18	653	19	901	3.506	123.082
Gemiddelde hotelomvang	23		32		36		47		35	
Aantal arbeidsplaatsen	47.260		55.303		165.150		72.350		8.024.900	
Kamers per 10.000 arbeidspl.	38		39		40		125		153	

Bron: Van Spronsen en Partners, 2019 (brondata van HorecaDNA)

In tabel 6 is een overzicht weergegeven van de verschillende 4-sterren hotels gelegen op ca. 20 minuten autorijden van het plangebied. Ook de toekomstige hotels te bouwen Van der Valk aan de N11 is opgenomen in de tabel.

- 9 bedrijven met in totaal 1.057 hotelkamers (inclusief het nieuwe Van der Valk N11).
- Alle hotels in de omgeving zijn onderdeel van een hotelketen.
- De gemiddelde grootte van deze hotels is 117 kamers.
- Het gemiddeld gewogen prijsniveau voor weekdagen is €96 en voor weekenddagen €100 (ex ontbijt).

Tabel 6. Overzicht 4-sterrenhotels in de nabijheid van het te ontwikkelen Hotel

Bedrijfsnaam	Plaats	Kamers	Zalen	Wellness	Parkeren	Prijsniveau week	Prijsniveau weekend	Ontbijtprijs
1. Van der Valk N11	Alphen aan den Rijn	140	13	Ja	Ja			€ 15,50
2. Vogelpark en H.C.R. Avifauna	Alphen aan den Rijn	94	10	Nee	Ja	€ 79	€ 80	€ 13,00
3. Golden Tulip Leiden Centre	Leiden	103	2	Nee	Ja	€ 140	€ 142	€ 15,00
4. Holiday Inn Leiden	Leiden	200	14	Ja	Ja	€ 121	€ 134	€ 18,50
5. Van der Valk Hotel Leiden	Leiden	80	10	Nee	Ja	€ 156	€ 159	€ 15,50
6. City Resort Hotel Leiden	Leiden	117	10	Ja	Ja	€ 131	€ 133	€ 16,50
7. NH Zoetermeer Hotel	Zoetermeer	104	14	Nee	Ja	€ 83	€ 86	€ 15,90
8. Golden Tulip Zoetermeer Centre	Zoetermeer	73	5	Nee	Ja	€ 76	€ 80	€ 16,50
9. Van der Valk Hotel Rotterdam - Nieuwekerk	Nieuwekerk aan den IJssel	146	12	Ja	Ja	€ 94	€ 95	€ 16,50

Bron: Van Spronsen en Partners, 2019

In figuur 9 is de ligging van deze hotels weergegeven op de kaart.

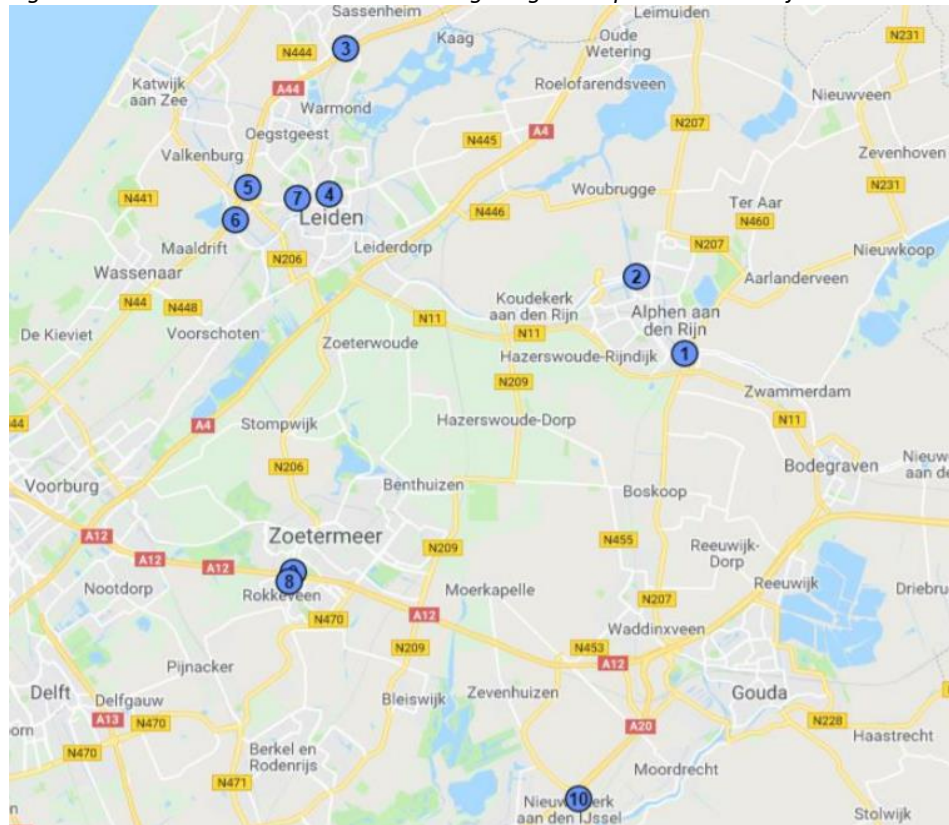
- De vier-sterren hotels zijn voornamelijk in Leiden gesitueerd.
- In de omliggende gemeenten zijn dit type hotels relatief ver van Alphen aan den Rijn gelegen, in Zoetermeer en Nieuwekerk aan den IJssel.
- In de directe omgeving van het nieuw te bouwen hotel aan de N11 is alleen Van der Valk Avifauna gelegen.

Toekomstig aanbod

Door van Spronsen en Partners (2019) is in kaart gebracht welke toekomstige hotelontwikkelingen in de planning staan. Deze zijn reeds opgenomen in tabel 5 en figuur 6.

- Naast de Van der Valk locatie aan de N11, staat er een Van der Valk locatie in Zoetermeer op de planning. Het hotel zal uit ca. 180 kamers bestaan en gelegen zijn aan de Zilverstraat. Naar verwachting start de bouw rond de zomer van 2021. Faciliteiten van dit hotel worden o.a. vergader- en congreszalen, een wellness met zwembad en een casino.
- Momenteel wordt er in Leiden gebouwd aan project 'De Meelfabriek'. Voor dit herontwikkelingsproject wordt naast diverse commerciële- en woonfuncties een 4-sterrenhotel gebouwd met circa 80 kamers. Tevens zullen er in dit hotel short-stay appartementen worden ontwikkeld. De samenwerking vindt plaats met Vondel hotels. Bij het station in het Rijnsburgerblok komt een hotel met circa 120 kamers.

Figuur 9. Aanbod 4-sterren hotels in de omgeving van Alphen aan den Rijn



- Ten opzichte van het benodigd aantal kamers in 2023 moeten er in het realistische en optimistische scenario tussen de 1.364 kamers en 3.235 kamers extra gerealiseerd.
- De zachte planvoorraad betreft 2.778 kamers en kan daarin deels voorzien.

Tabel 9. Marktruimte hotels en B&B's provincie Zuid-Holland tot en met 2023

Marktruimte hotels en B&Bs				
	Benodigd aantal kamers	Harde planvoorraad	Resterende marktruimte	Zachte planvoorraad
Pessimistisch	3.966	4.364	-398	2.778
Realistisch	5.728		1.364	
Optimistisch	7.599		3.235	

De extra 140 kamers van het Van der Valk hotel N11 en 180 kamers van een andere Van der Valk ontwikkeling in Zoetermeer zal zorgen voor een stijging van het aanbod hebben in Alphen aan den Rijn en omgeving naar ruim 1.150 kamers. Hiermee zal de dichtheid stijgen naar 54 kamers per 10.000 arbeidsplaatsen. Dit ligt nog steeds onder het landelijke gemiddelde (Van Spronsen en Partners, 2019).

5.2 Aanbod restaurants

In tabel 7 is het totaalaanbod van restaurants in het verzorgingsgebied weergegeven.

- In Alphen aan den Rijn zijn 50 restaurants gevestigd. Dit zijn er relatief weinig gekeken naar het Nederlands gemiddelde en vergelijkbare gemeenten.
- In het primaire onderzoeksgebied is tevens het aantal restaurants per 10.000 inwoners relatief laag.
- Het aanbod van restaurants is relatief klein in Alphen aan den Rijn en het primaire verzorgingsgebied. In Leiden zijn er echter wel veel restaurants te vinden.

Tabel 7. Aanbod restaurants in het verzorgingsgebied 2019

Regio	Restaurants	Per 10.000 inwoners	Verkoopoppervlakte in m ²
Alphen aan den Rijn	50	4,5	8.881
Vergelijkbare gemeenten	57	4,7	10.292
Primair onderzoeksgebied	174	4,6	34.637
Leiden	133	10,6	16.222
Nederland	11.854	6,9	2.022.316

Bron: HorecaDNA, 2019

Segmentering

Het te ontwikkelen Van der Valk hotel-restaurant zal zich enerzijds toeleggen op drie gangen diners en à la carte. Daarnaast zal het restaurant in de weekenden het zogenoemde *live cooking* aanbieden. Live Cooking is een restaurantconcept in buffet-stijl, waarbij de gasten onbeperkt kunnen eten en hun gerechten zelf samenstellen en in een open keuken laten klaarmaken. Het wordt vaak toegepast bij wok-, grill- en teppanyaki gerechten, maar in de grootste restaurants krijgt de consument een steeds ruimere keuze. Live Cooking is een horecaformule met een opvallende dynamiek en schaalvergroting.

Van Spronsen en Partners (2019) hebben de restaurants in beide segmenten in het verzorgingsgebied van het te ontwikkelen hotel-restaurant in kaart gebracht. In figuur 10 zijn de verschillende restaurants binnen dit segment weergegeven. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen All you can eat/Live-cooking en 3-gangen.

- In de regio zijn 7 restaurants in het segment all you can eat restaurants/ Live-cooking te vinden. Daarvan zijn er naast het te bouwen hotel-restaurant twee andere in Alphen aan den Rijn.
- Er zijn 8 restaurants die o.a. een 3-gangen diner serveren. Daarvan zijn er twee in Alphen aan den Rijn te vinden.

Behoefte

Er is geen overaanbod van restaurants in Alphen aan den Rijn. Gelet op het specifieke marktsegment waarop het live cooking concept zich richt en dat de exploitatie grotendeels draagt op hotel- en zakelijke gasten die aanvullend zijn op de huidige marktpotentie, kan worden vastgesteld dat de markt de toevoeging van de restaurantfaciliteiten van het hotel kan verdragen.

Figuur 10. Live-cooking/Bufferrestaurants in de omgeving van Alphen aan den Rijn



Bron: Van Spronsen en Partners, 2019

Tabel 8. Type restaurants in het marktgebied

Concurrentie Analyse Restaurants				
Nr.	Bedrijfsnaam	Plaats	Uitstralingsniveau	Type menu
1	Van der Valk N11	ALPHEN AAN DEN RIJN	Hoog	Live-cooking
2	Van der Valk Hotel Avifauna	ALPHEN AAN DEN RIJN	Gemiddeld	Live-cooking
3	Shabu Shabu Alphen	ALPHEN AAN DEN RIJN	Gemiddeld	All you can eat
4	Alfred's Dinner	ALPHEN AAN DEN RIJN	Hoog	3-gangen
5	De Beren Alphen	AIPHEN AAN DEN RIJN	Hoog	3-gangen
6	De Beren Bleiswijk	BLEISWIJK	Gemiddeld	3-gangen
7	La Place	BODEGRAVEN	Gemiddeld	Live-cooking/buffet
8	Restaurant De Meerhoeve	OUD ADE	Laag	3-gangen
9	Wereldrestaurant Genieten enzo	LEIDERDORP	Gemiddeld	All you can eat
10	Brasserie Park	LEIDERDORP	Hoog	3-gangen
11	La Place	LEIDERDORP	Gemiddeld	Live-cooking/buffet
12	Happy Italy Zoetermeer	ZOETERMEER	Gemiddeld	3-gangen
13	Eten & Zo Zoetermeer	ZOETERMEER	Gemiddeld	All you can eat
14	De Beren Zoetermeer	ZOETERMEER	Hoog	3-gangen
15	De Happy Moose	ZOETERMEER	Laag	3-gangen
16	La Place	ZOETERWOUDE	Gemiddeld	Live-cooking/buffet

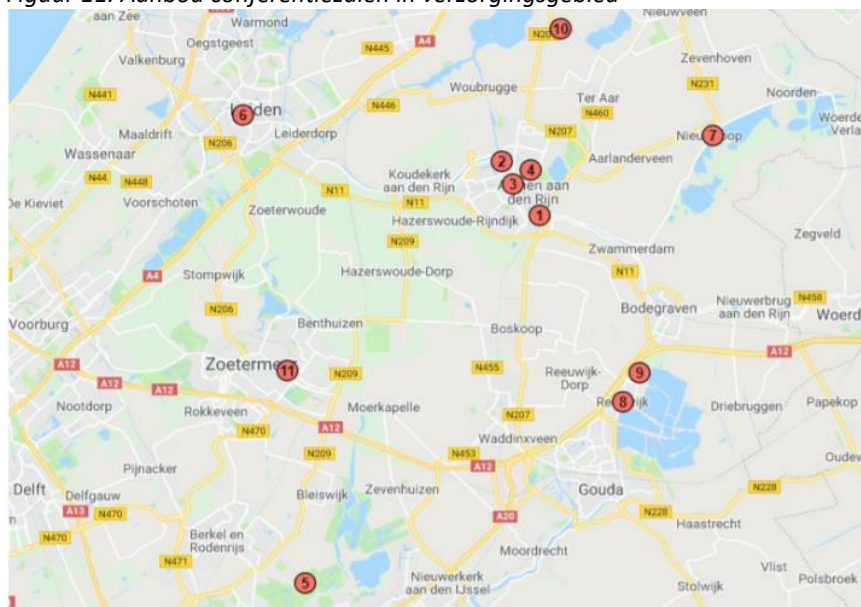
Bron: Van Spronsen en Partners, 2019

5.3 Aanbod conferentie/vergaderzalen

Over het algemeen is bij conferentie- en vergaderzalen het van belang dat deze een goede ontsluiting hebben, zodat de bereikbaarheid goed is. Tevens zijn de zalen over het algemeen in steden gelegen met relatief grote bevolkingsconcentraties. Circa twee derde van de gebruikers van deze zalen komt namelijk uit de eigen regio. De belangrijkste markt voor vergaderaccommodaties is het bedrijfsleven. Daarnaast bestaan de gebruikers uit trainingsbureaus, onderwijsinstellingen, gezondheidszorg, partyverhuur en het verenigingsleven. De bestaande conferentie-/zalencentra zijn in figuur 11 weergegeven.

- Het aanbod van conferentie/vergaderzalen in een straal van 30 minuten rijden bestaat uit 11 locaties.
- 3 locaties daarvan zijn gelegen in Alphen aan den Rijn met een aanbod van 18 zalen in totaal. Al deze locaties liggen echter niet naast grote ontsluitingswegen. Naast Van der Valk hotel Avifauna zijn er nog twee horecagelegenheden in het centrum die zalen aanbieden. Een daarvan richt zich niet op de zakelijke markt.
- In de regio bevinden zich 7 andere zaalbedrijven die ca. 28 zalen aanbieden.
- Van der Valk aan de N11 wordt met 13 zalen de grootste speler in het marktgebied.

Figuur 11. Aanbod conferentiezalen in verzorgingsgebied



Bron: Van Spronsen en Partners, 2019

6 Ruimtelijk economische effecten

Om te bepalen wat de ruimtelijk economische effecten zijn van voorliggende plan op de regionale hotelmarkt, wordt het verschil in gemiddelde bezettingsgraad uitgewerkt. Wij hanteren daarvoor het fair market share principe, waarin het aantal overnachtingen over het aantal kamers gelijkmatige is verspreid. Van Spronsen en Partners (2019) heeft onderzocht dat de gemiddelde kamerbezetting in het marktgebied op ca. 70% ligt. Voor het uitwerken van de ruimtelijk economische effecten nemen wij de bandbreedte van Van Spronsen en Partners over:

- Behoudend scenario: 69%
- Realistische scenario: 71%
- Optimistisch scenario: 73%

Door de voorliggende hotelontwikkeling zal het aantal kamers in het marktgebied stijgen naar 1.874 kamers. Een nieuw hotel realiseert wegens marketinginspanningen eigen additionele vraag, soms oplopend tot 15-20%. Wij gaan uit van een additioneel aantal overnachtingen van 20% per kamer per dag door aantrekkingskracht van de nieuwe Van der Valk. Dit levert circa 10.000 additionele overnachtingen op per jaar. Het totaal aantal overnachtingen kan vervolgens gedeeld worden door de gemiddelde kamerbezetting. In de volgende stap wordt de gemiddelde bezettingsgraad na de hotelontwikkeling bepaald, zie tabel 9:

- In het behoudend scenario zal de bezettingsgraad licht dalen naar 64,9%
- In het realistisch scenario zal de bezettingsgraad 66,7% zijn.
- In het optimistisch scenario zal op ca. 68,6% uitkomen.

Hoewel er dus een daling zal zijn in de bezettingsgraden van de verschillende hotels in het marktgebied, zal dit naar onze verwachting niet van dergelijk groot effect zijn dat het de markt ontwricht. Immers het PReT (2016) stelt als doelstelling om een bezettingsgraad van 65% te bereiken in 2025. In het meest behoudende scenario is de bezettingsgraad hieraan gelijk.

Tabel 9. Verandering van bezettingsgraad door hotelontwikkeling N11

Op basis van Fair share	Behoudend	Realistisch	Optimistisch
Huidig Kameraanbod	1.734	1.734	1.734
Huidige bezettingsgraad	69,0%	71,0%	73,0%
Kamerovernachtingen	436.708	449.366	462.024
Personen per kamers	1,45	1,45	1,45
Overnachtingen	633.226	651.581	669.935
Kamers na hotelontwikkeling	1.874	1.874	1.874
Additioneel overnachtingen nieuw aanbod	10.111	10.111	10.111
Totaal overnachtingen	643.337	661.692	680.046
Verkochte kamers	443.681	456.339	468.997
Bezettingsgraad na hotelontwikkeling	64,9%	66,7%	68,6%

Desalniettemin moeten ook de kwalitatieve aspecten worden meegenomen. Voor het Van der Valk hotel Avifauna ligt de bezettingsgraad op 80%. Het nieuwe Van der Valk hotel aan de N11 zal zich voornamelijk richten op zakelijke gasten. Zakenreizigers zijn bij het boeken van hotels erg merktrouw. Ongeveer 70% boekt veelvuldig bij dezelfde keten. Wij verwachten daarom het nieuw

te bouwen Van der Valk hotel hoofdzakelijk gaat concurreren met het al bestaande Van der Valk hotels in het marktgebied. Vanwege de ligging en bestaande infrastructuur zullen vooral Van der Valk Avifauna en in mindere mate Van der Valk Hotel Leiden mogelijk effecten kunnen ondervinden. Gelet op de schaalgrote van Van der Valk en het feit dat met marketingstrategieën slim kan worden omgegaan met dit overlappende marktgebied achten wij de kans op leegstand nihil. Ook de 4-sterren hotels in de regio betreffen hoofdzakelijk hotelketens. Een beperkt omzeteffect als gevolg van den nieuw Van der Valk hotel zal naar verwachting niet leiden tot leegstand.

Bovenal heeft de ontwikkeling overwegend positieve effecten. De ruimtelijk-economische structuur van Alphen aan den Rijn wordt versterkt. De extra overnachtingen dragen bij aan de zakelijke en toeristische sector in de regio. Hieronder vallen aanverwante sectoren zoals restaurants, leisure en de culturele sector. Ook het bedrijfsleven kan profiteren van het nieuwe hotel met aanvullende voorzieningen zoals de vergaderzalen.

7 Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit vergt ten eerste een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, waarna vervolgens wordt onderzocht of de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor de nadere onderbouwing verwijzen we naar de voorgaande hoofdstukken.

7.1 Behoefte

Provincie

Uit het provinciale onderzoek naar verblijfstoerisme (ZKA, 2018) blijkt dat de huidige harde planvoorraad de groei in marktvraag naar hotelkamers tot aan 2023 niet kan opvangen. Ten opzichte van het benodigd aantal kamers in 2023 moeten er in het realistische en optimistische scenario tussen de 1.364 kamers en 3.235 kamers bovenop de harde planvoorraad worden gerealiseerd. Daarnaast is er een gedifferentieerd beeld te zien. De helft van alle verblijfsaccommodaties in Zuid-Holland is gezond en vitaal. Dit zijn hoofdzakelijk de grotere hotelketens. De behoefte naar kamers is in sommige regio's groter dan in andere. De marktclusters Rotterdam/Den Haag en Stedelijk Zuid-Holland (waaronder Alphen aan den Rijn valt) zijn vanwege de aanwezigheid van meerdere marktsegmenten logische locaties voor nieuwe hotels.

Gemeente

In Alphen aan den Rijn e.o. is behoefte aan meer grootschalige verblijfstoerisme nabij de kernen of uitvalswegen. Dergelijke initiatieven zullen economisch gezonder zijn en grotere economische spillovers hebben. In Alphen aan den Rijn en omgeving is tussen 2016-2025 behoefte aan 250 extra hotelkamers (PReT, 2016). Tot en met 2019 is het aanbod van hotelkamers slechts met 15 gestegen.

Met het huidig aanbod en harde planvoorraad kan zowel niet voorzien worden in provinciale als gemeentelijke groei van het aantal overnachtingen. Er bestaat een reële behoefte aan kamers; 235 tot en met 2025 in Alphen aan den Rijn in omgeving en tussen de 1.364 en 3235 extra kamers in de regio en provincie tot en met 2023.

Als er gekeken wordt naar restaurants blijkt dat er in Alphen aan den Rijn relatief weinig restaurants zijn, gekeken naar vergelijkbare gemeenten en het landelijk gemiddelde. Live-cooking is daarnaast een bewezen concept met een opvallende dynamiek en schaalvergroting. Hiermee is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan dit (ondersteunend) concept aantoonbaar. Wat betreft de vergaderzalen genereert Van der Valk in beginsel voldoende aanvullende klandizie op basis van haar naamsbekendheid en goede bereikbaarheid. De vergaderzalen zijn bovendien onderdeel van het zakelijke totaal concept (arrangementen) waar in de markt behoefte aan is.

De voorliggende ontwikkeling van een Van der Valk Hotel gelegen aan de N11 voorziet in de kamerbehoefte behoefte, omdat het zowel om een relatief grootschalige ontwikkeling betreft met ca. 140 kamers. Daarnaast zal het hotel ook bijdragen aan een bredere ontwikkeling van de recreatie en toeristische sector in Alphen aan den Rijn en omgeving. Negatieve ruimtelijk-economische effecten (leegstand) worden niet verwacht. Ten eerste omdat nieuwe hotels ook hun eigen extra aanbod genereren. Dit geldt zeker voor een Van der Valk hotel, wat de bekendste hotelketen is in Nederland. Ten tweede omdat zakelijke gasten in grote mate 'merktrouw' zijn,

waardoor Van der Valk-hotels in beginsel met elkaar ‘concurreren’. Ten derde omdat de overige vergelijkbare hotels in het marktgebied eveneens hotelketens zijn. Beperkte omzeteffecten zullen derhalve vanwege de schaalgrote naar verwachting niet direct leiden tot leegstand. Anderzijds verwachten wij dat de hotelontwikkeling bovenal positieve effecten heeft op de ruimtelijk-economische structuur van Alphen aan den Rijn. De ontwikkeling voorziet dus in een behoefte.

7.2 Bestaand stedelijk gebied

Definitie

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de behoefte waarin de ruimtelijke ontwikkeling voorziet bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het ‘bestaand stedelijk gebied’ is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt:

“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

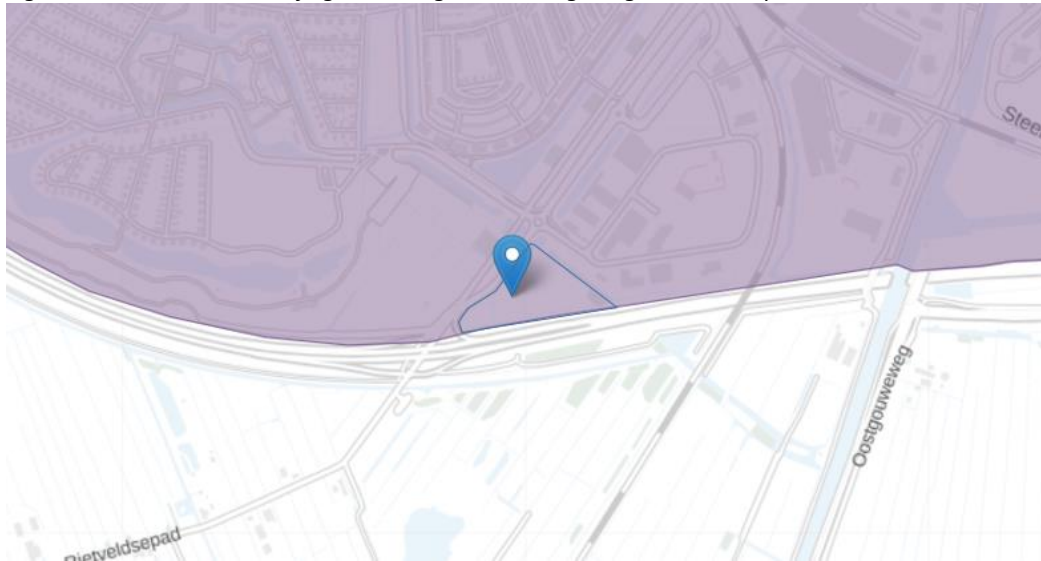
De beoordeling of een locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied hangt af de omstandigheden van het geval: enerzijds wordt gekeken naar de specifieke ligging, de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Anderzijds is ook het vigerend planologisch-regime van belang.

Beoordeling

De gronden waarop de ontwikkeling gaat plaatsvinden zijn op dit moment door beheersverordening vastgesteld. De beheersverordening wordt gebruikt om de bestaande situatie vast te leggen. Het is niet de bedoeling om met de beheersverordening nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. In het geval van voorliggend plan zal er daarom een nieuw bestemmingsplan moeten worden gemaakt. Het oude bestemmingsplan is niet gedigitaliseerd.

De provincie Zuid-Holland heeft in haar omgevingsbeleid een kaart opgenomen met daarin het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is opgenomen als bestaand stedelijk gebied, zie figuur 12. Hoewel het terrein op dit moment niet bebouwd, is het plangebied gelegen aan de rand van de stad tussen belangrijke ontsluitingswegen en het bedrijventerrein Schans II in. Wij beoordelen het plangebied daarom als bestaand stedelijk gebied.

Figuur 12. Bestaand stedelijk gebied volgens het omgevingsbeleid van provincie Zuid-Holland



Bron: Omgevingsbeleid provincie Zuid-Holland

8 Conclusie

De onderbouwing van de Ladder vindt plaats aan de hand van de onderstaande hoofdvraag:

Wat is de behoefte waarin het nieuwe Van der Valk hotel voorziet en in hoeverre is de deze behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

- In gemeente Alphen aan den Rijn is een behoefte van circa 235 kamers in de periode 2020-2025 als gevolg van toeristische en recreatieve ambities van de gemeente. De bestaande planvoorraad is niet toereikend om in deze behoefte te voorzien. Naast de sterke behoefte in de gemeente, kent de provincie ook een sterke behoefte naar hotelkamers. In 2023 moeten er tussen de 1.364 kamers en 3.235 kamers bovenop de harde planvoorraad worden gerealiseerd. De ontwikkeling voorziet dus in een kwantitatieve behoefte.
- In kwalitatief opzicht bestaat er in gemeente Alphen aan den Rijn een mismatch tussen vraag en aanbod. Veel accommodaties en voorzieningen in Alphen aan den Rijn e.o. zijn erg kleinschalig, er is grote vraag naar grootschalige verblijfstoerisme nabij de kernen of uitvalswegen. De ontwikkeling voorziet dus ook in een kwalitatieve behoefte van vooral de zakelijke gasten. Die mede door het additionele aanbod van conferentie en vergaderzalen, een bar en een restaurant wordt voorzien.
- De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is door de provincie aangemerkt als bestaand stedelijk gebied en gelegen aan de rand van de stad tussen belangrijke ontsluitingswegen en het bedrijventerrein Schans II in.

De ontwikkeling van een Van der Valk hotel-restaurant gelegen aan de N11 voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM
T. 0620704204
E. wout.berkers@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2019

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.