

LANDGOED Duynenwater



Haalbaarheidsrapport realisatie strandhotel Duynenwater

Januari 2020

LANDGOED Duynenwater



Haalbaarheidsrapport realisatie strandhotel Duynenwater

Januari 2020

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Aanleiding	4
2.1	Plangebied	5
2.2	Uitgangspunten	6
3.	Eersel en omgeving	7
3.1	Bereikbaarheid	7
3.2	Toerisme & recreatie	8
3.3	Overnachtingsmogelijkheden in de regio Eersel	10
4.	Marktanalyse	16
4.1	Trends & Ontwikkelingen	16
4.1.1	Digitalisering	16
4.1.2	Wensenpakket steeds breder	17
4.1.3	Slimme hotelkamers	18
4.1.4	Nieuwe concepten in opmars	18
4.1.5	Duurzaamheid	18
4.2	Economische groei voor Eersel	19
4.2.1	Bovenregionale aantrekkingskracht	19
4.2.2	Werkgelegenheid	21
4.2.3	Verbetering imago gemeente Eersel	21

5.	Impact op omgeving	22
5.1	Milieu	22
5.2	Parkeren.....	23
5.3	Handhaving.....	23
6.	Economische haalbaarheid	24
6.1	Investering	24
6.1.1	Exploitatiebegroting	24
6.1.2	Opbrengsten	25
7.	Conclusie	26
8.	Bijlagen	27
8.1	Overzicht hotels in de regio	27

1. Inleiding

Landgoed Duynenwater in Eersel is een locatie met een recreatieve bestemming. Vooral het E3-Strand, is deze locatie van oudsher bekend met strandbezoek in de zomermaanden.

Voor een gezonde exploitatie dient de locatie zich te ontwikkelen en activiteiten te ontwikkelen die het hele jaar rond omzet genereren om haar bestaansrecht te kunnen houden.

Diverse (dance)evenementen en de exploitatie van de brasserie Strandhuys Zuyver, dragen hieraan bij.

In de markt is echter nog ruimte voor een andere ontwikkelingen: verblijfsrecreatie in de vorm van een hotel.

Landgoed Duynenwater is vanwege haar unieke omgeving (zandstrand, helder water en bosrijke omgeving), haar ideale bereikbaarheid (direct aan de A67), de grote vraag uit de omgeving, de ligging tegen Brainport Eindhoven en de fysieke ruimte, dé perfecte locatie voor de ontwikkeling van een hotel.

2. Aanleiding

In de structuurvisie van de gemeente Eersel is beschreven dat er een grote behoefte is aan verblijfsrecreatie in het midden- en hogere segment. Dat aanbod is er op dit moment nauwelijks.



In dit rapport tonen wij aan dat er een hoge behoefte is aan verblijfsrecreatie in het midden- en hogere segment en dat met de realisatie van een hotel tegemoet wordt gekomen aan die behoefte.

De vestiging van een hotel op Landgoed Duynenwater is niet alleen een waardevolle toevoeging aan het bestaande horecaaanbod in de gemeente Eersel, maar vervult bovendien een veel bredere functie.

In de navolgende hoofdstukken wordt dit verder onderbouwd.

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Eersel op Landgoed Duynenwater en is gelegen ten noordwesten van de snelweg A67 en ten westen van bedrijventerrein Meerheide.

De aansluiting op de A67, zijnde afslag 30 Eersel, ligt nabij de toegangsweg naar Landgoed Duynenwater, wat resulteert in een uitstekende bereikbaarheid.

Aan de andere zijde van het plangebied bevindt zich een natuur- en bosgebied, zijnde de Wolfshoeksche Heide.



Afbeelding 1: ligging plangebied – Landgoed Duynenwater

2.2 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor dit plan komen voort uit de structuurvisie van de gemeente Eersel. De locatie voor het hotel op Landgoed Duynenwater is een logische keuze. Het landgoed is bestemd als recreatie en heeft de mogelijkheid tot uitbreiding van haar bebouwing.

De bereikbaarheid nabij diverse regionale uitvalswegen en de snelweg A67 vormen een gunstige factor. Het hotel komt in een groenrijke omgeving in het buitengebied en speelt in op de vraag naar hoogwaardige jaarrond verblijfsrecreatie met aandacht voor bezoekers uit binnen- en buitenland.

Het hotel wordt een luxe en trendy verblijfslocatie van zeer hoog niveau, zijnde 3-sterren en met een marktconforme prijs- kwaliteitsverhouding in de regio.

Het zal als een innovatief concept worden gepresenteerd, waardoor het een geheel wordt met haar omgeving, daarbij gebruik makend van vernieuwende middelen met betrekking tot duurzaamheid en energiebesparing.

Het hotel zal in 2 fasen worden gerealiseerd en uiteindelijk in totaal beschikken over 100 kamers.

De bedoeling is dat tijdens fase 1 de eerste 40 kamers worden afgerond en daarmee opgesteld voor publiek.

Fase 2 gaat daarop voort en wordt naar verwachting afgerond in 2023, met additioneel nog 60 kamers. Alle op 3-sterren niveau.

Het hotel is 7 dagen per week geopend en richt zich op werkdagen met name op de zakelijke markt en in de weekenden en vakantieperiodes op de vrijetijdsmarkt.

Bij de bouw van het hotel zal rekening worden gehouden met de hierboven vermelde uitgangspunten en de verdere uitgangspunten die in de structuurvisie naar voren komen.

3. Eersel en omgeving

3.1 Bereikbaarheid

Landgoed Duynenwater, waar het hotel gevestigd wordt, ligt kort nabij de snelweg A67. De bereikbaarheid vanaf de snelweg is zeer kort (1 minuut), zowel vanuit België als Brabant. Plannen voor een nieuwe weg voor ontsluiting met de snelweg A67 voor de dorpen ten zuiden van Eersel zijn reeds in uitvoering, wat de bereikbaarheid naar het landgoed vergroot.

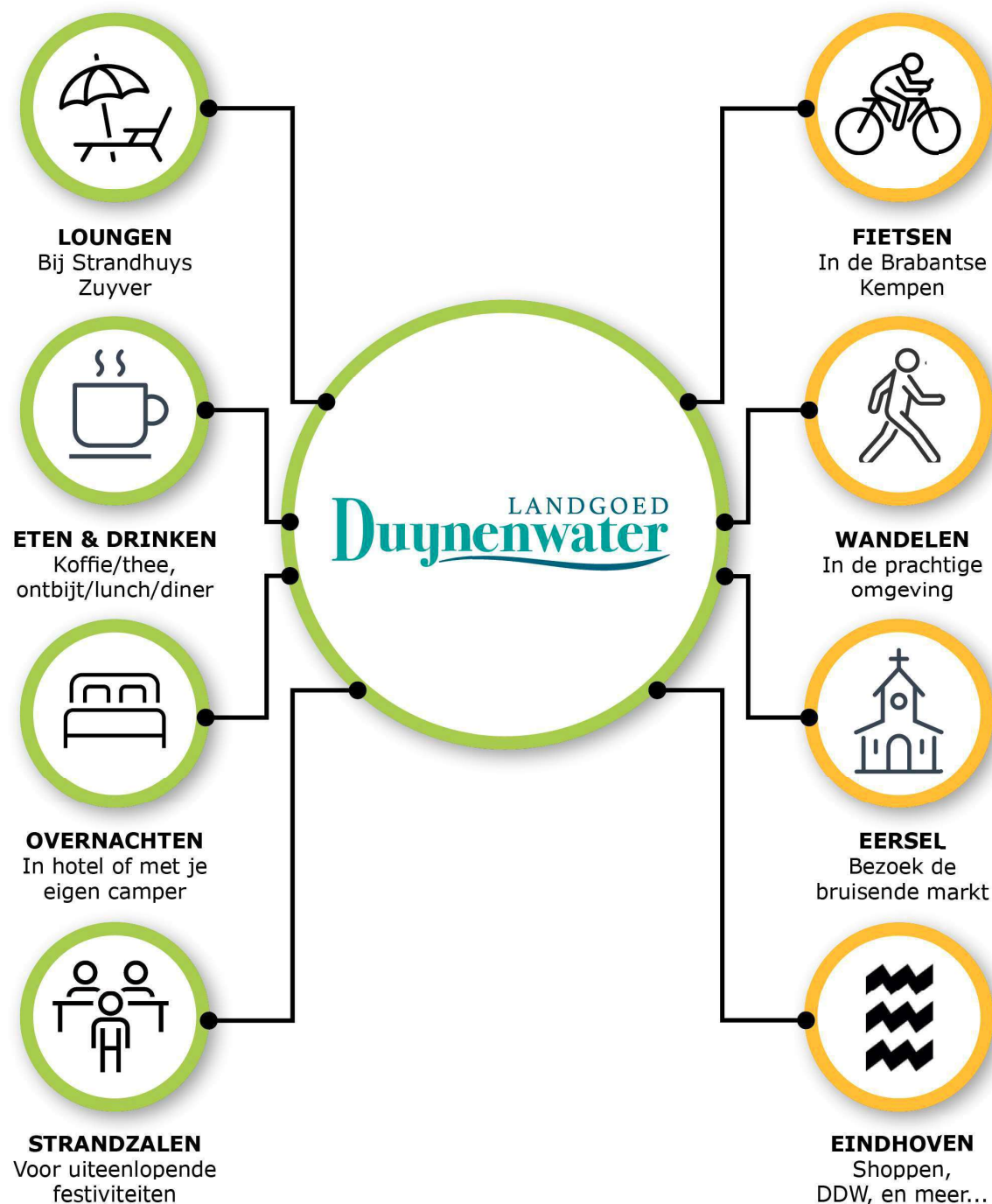
Landgoed Duynenwater is met openbaar vervoer met de bus bereikbaar, afhankelijk van het vertrekpunt via diverse overstappen. Er is een bushalte direct voor de entree van het landgoed, lijn 294 vanuit Vessem komende vanuit de richting Eindhoven of lijn 294 richting Veldhoven, komende vanuit richting Valkenswaard/Bladel.

De Kempen, waarin Landgoed Duynenwater gelegen is, kent een groot fiets- en wandelnetwerk met mooie paden en goede toegankelijkheid.



3.2 Toerisme & recreatie

Op Landgoed Duynenwater en in de omliggende regio de Kempen zijn tal van activiteiten met een breed aanbod voor diverse doelgroepen.



Afbeelding 2: mogelijkheden activiteiten

Het dorp Eersel is een van de Acht Zaligheden; een achttal dorpen in de Kempen waarvan de naam eindigt op 'sel' (selligheden, zaligheden). De acht dorpen zijn: Eersel, Duiz(s)el, Steensel, Knegsel, Reusel, Hulsel, Netersel en Wintelre (vroeger Wintersel). Eersel wordt de parel van de Kempen genoemd en is gelegen in een bosrijke omgeving met vele toeristische mogelijkheden.

Het historische marktplein vormt het centrum, met daar om heen de winkels, een aantal (eet)cafés en gezellige terrassen. Er is een breed fietsnetwerk met mooie paden en duidelijke bewegwijzering. In de Kempen kan ook gewandeld worden over de prachtig uitgezette wandelpaden die door bos-, heide- en vennengebied lopen.

Buiten de nabij gelegen gezellige, oude dorpjes met hun eigen vermaak en vertier, is het mogelijk om de stad te bezoeken. Het centrum van Eindhoven ligt op korte afstand. De combinatie van de prachtige rustgevendende natuur en het dynamische stadsleven, allemaal op steenworp afstand, maakt Eersel de ultieme uitvalsbasis voor overnachten en daarna het plannen van uitstapjes.



Eindhoven Airport is het grootste regionale vliegveld van Nederland en biedt vluchten aan naar diverse bestemmingen in Europa en een aantal daarbuiten. Het vliegveld ligt op slechts 20 minuten afstand van Landgoed Duynenwater.

3.3 Overnachtingsmogelijkheden in de regio Eersel

Eersel heeft nu slechts 1 klein hotel met slechts 21 kamers, gericht op het 3-sterren niveau. Dit hotel is gekoppeld aan een restaurant en dateert uit 1996. Binnen een straal van 7km. zijn er 6 zeer kleinschalige hotelvoorzieningen (4 tot 12 kamers) en 1 groter hotel/congrescentrum (132 kamers).

De meest nabij gelegen hotels zijn gelegen in:



Eersel – 21 kamers
Hotel Restaurant De Bengel



Vessem – 4 kamers
Baie mooi



Bergeijk – 12 kamera
Eddies Eetcafé/Hotel



Vessem – 4 kamers
Brouwerij Hotel De Gouden Leeuw



Riethoven – 7 kamers
Hotel Restaurant De Sleutel



Veldhoven – 12 kamers
Lightotel



Hapert – 7 kamers
Poort van Brabant



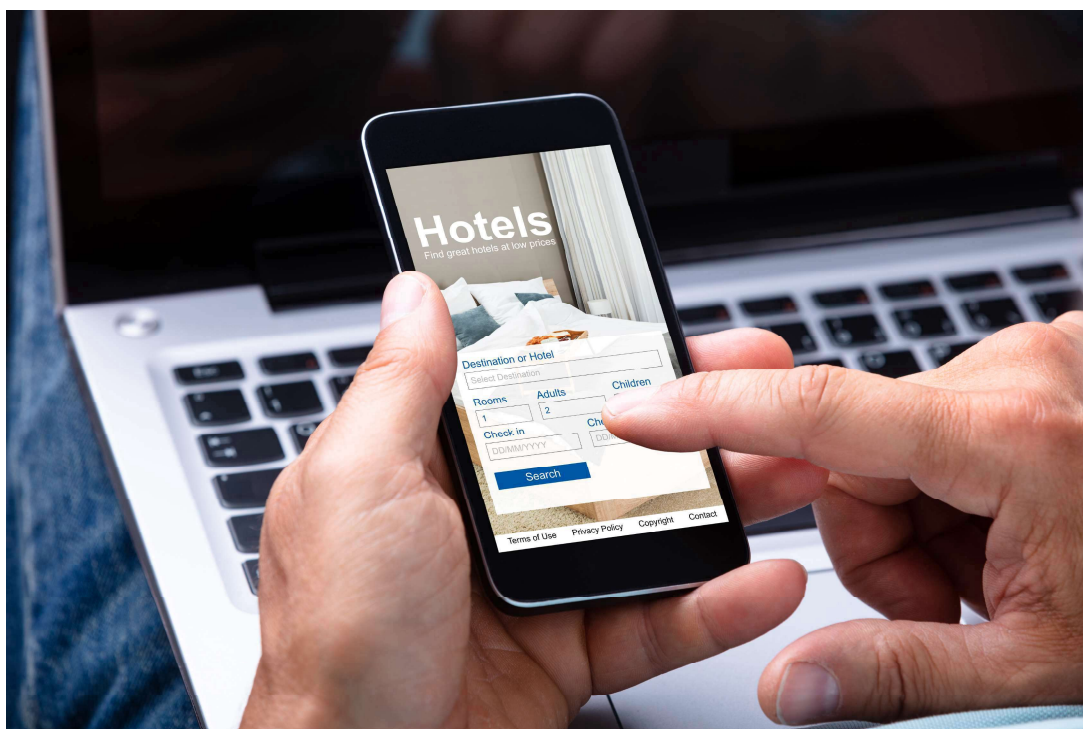
Veldhoven – 132 kamers
Hotel NH Veldhoven

Verder in de regio, in een straal van 17 km rondom het plangebied, zijn nog 15 hotels met in totaal 1.090 kamers. Hiervan zijn er 2 in België gesitueerd.

Van dit aantal is de verdeling over het sterrenniveau als volgt:

Geen notering	53
2 sterren **	12
3 sterren ***	286
4 sterren ****	852

De 3- en 4-sterren hotels bevinden zich allemaal in en rond het centrum van Eindhoven. Dit zijn allemaal hotels die deel uitmaken van een landelijke omgeving. In de directe omgeving van Landgoed Duynenwater zijn er géén hotels met een 3- en 4-sterren notatie.



Tendens: Er is meer vraag naar een unieke verblijfsrecreatie met een speciale beleving. Maar ook innovaties als online in- en uitchecken (smart hotel), luxe kamers voorzien van technische gadgets om het comfort voor de gasten te verhogen, duurzaamheid, etc.

a. Huidig aanbod in de regio

De gemiddelde kamerprijs
in de regio is € 93,-

3 sterren ***

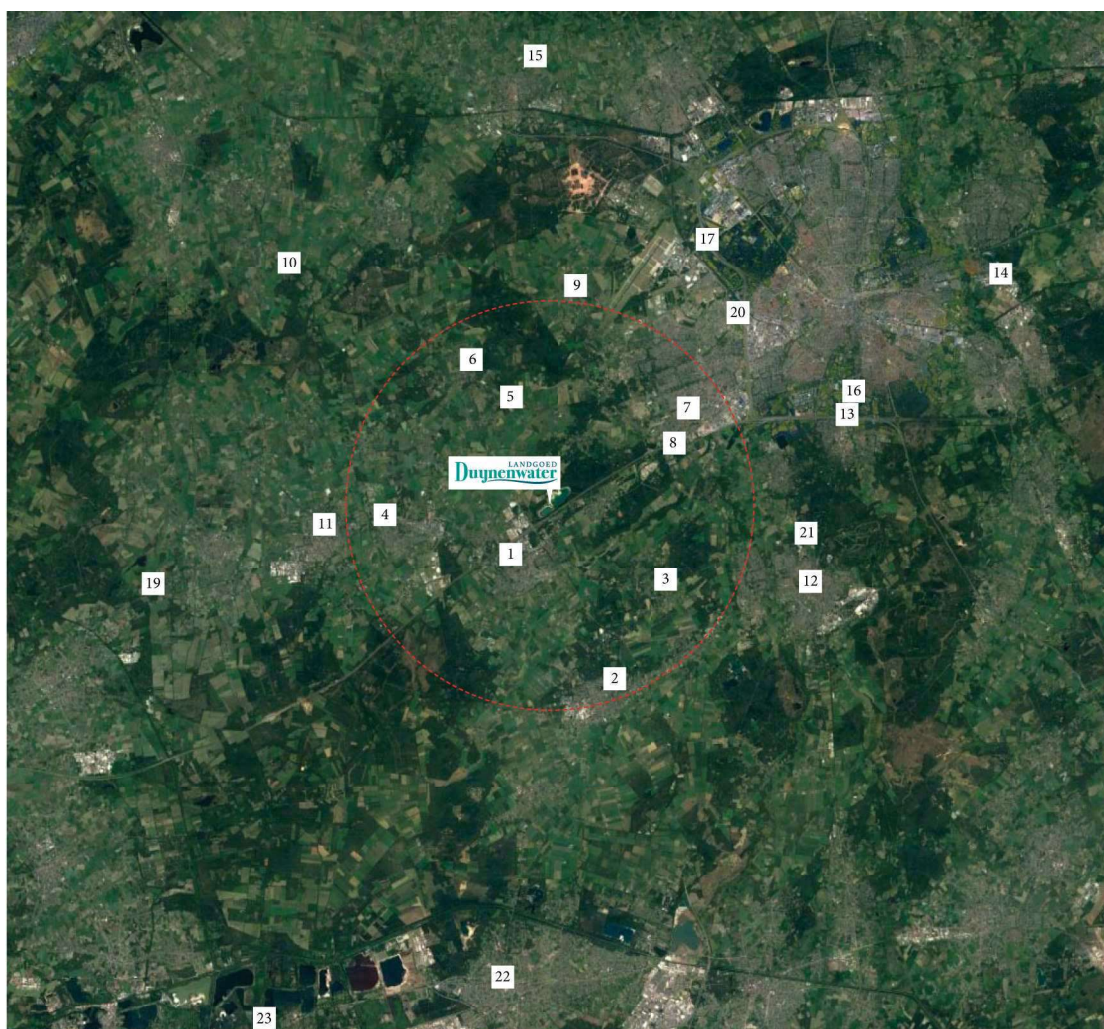
4 sterren ****

De gemiddelde kamerprijs

Landelijk in 2018

3 sterren *** € 97,-

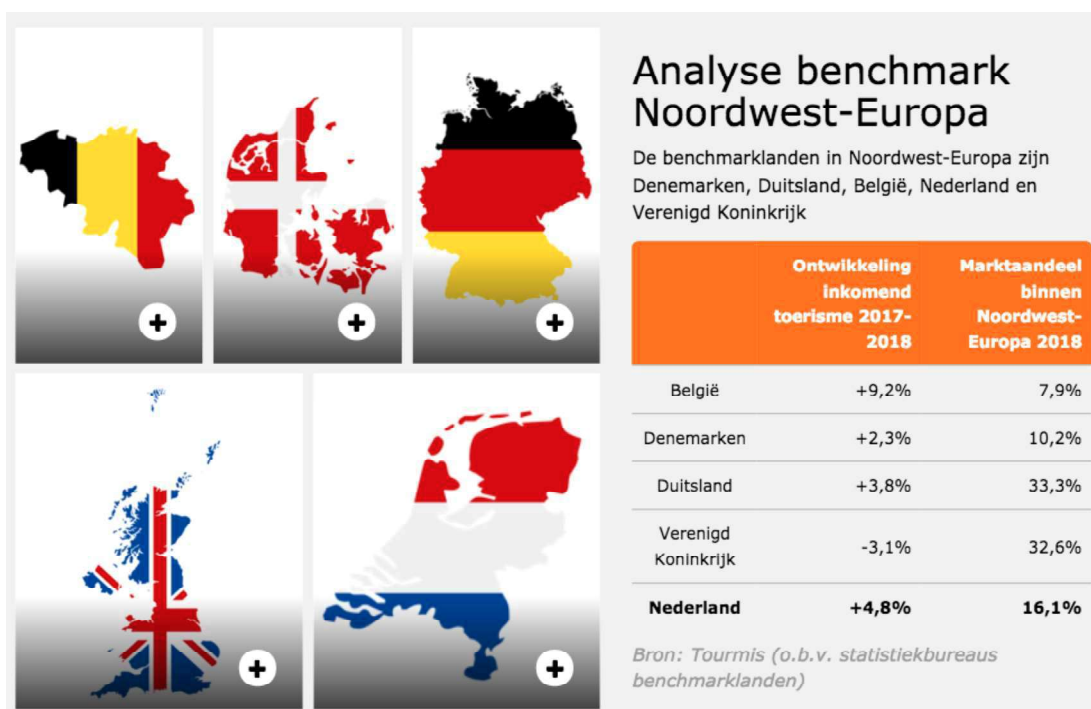
4 sterren **** € 110,-



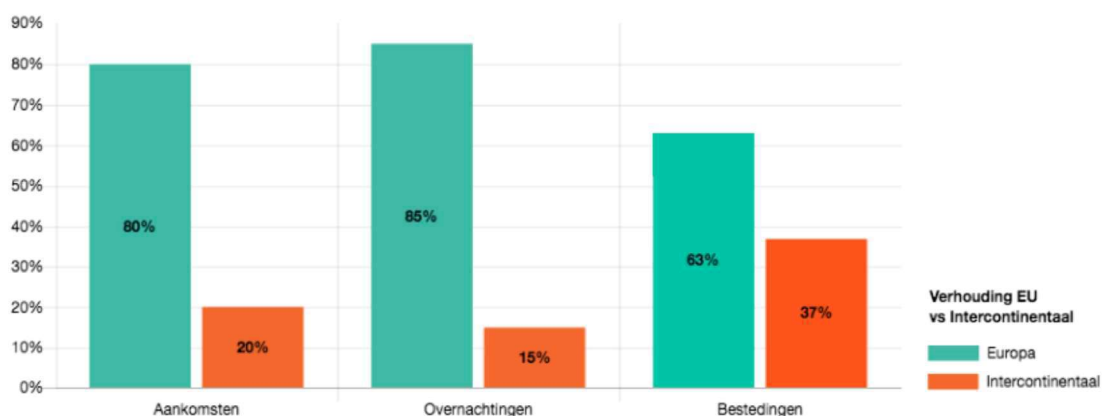
Afbeelding 3: Geografische spreiding hotels, zie bijlagen paging 34

b. Landelijke ontwikkelingen

Er zijn grote regionale verschillen als het gaat om het sterrenniveau, kamerprijzen en prestaties van hotels. De bezettingsgraad per kamer alsmede de kamerprijs is hoger in de metropoolregio Amsterdam, grote steden en in de kust-/grensregio's. Deze grote verschillen komen met name door het toenemende aantal buitenlandse toeristen in deze regio's.



In 2018 was het aantal toeristen dat Nederland bezocht 19,1 miljoen. Naar verwachting zal dit aantal oplopen tot 29 miljoen in 2030 (bron: NBTC).



De gemiddelde bezettingsgraad was in 2018 80,13%

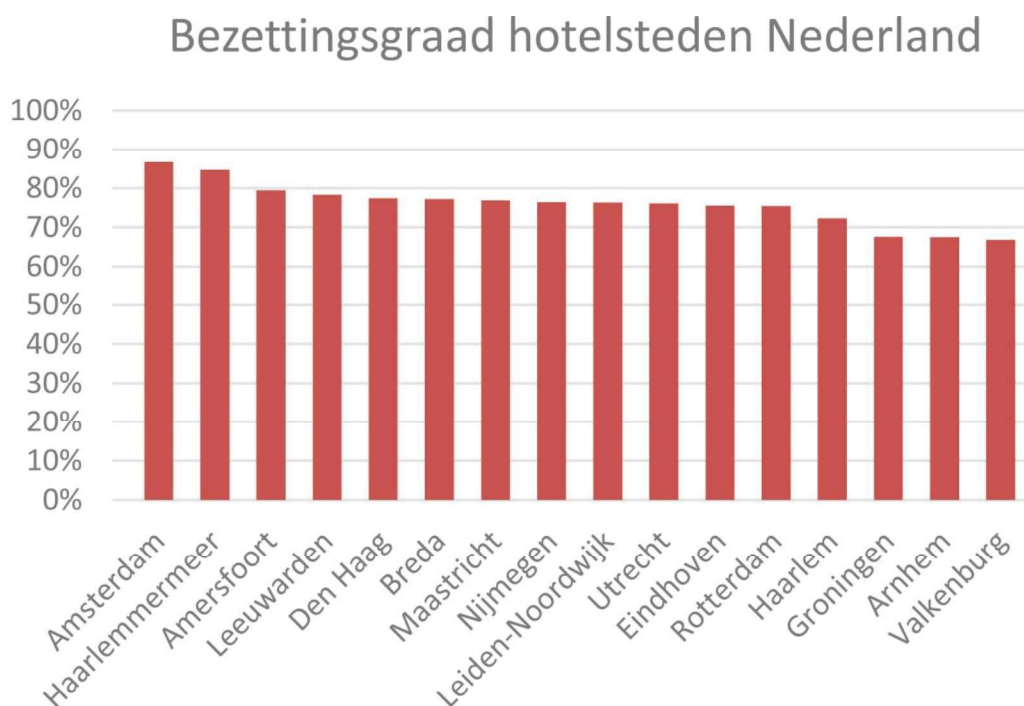
De gemiddelde kamerprijs, landelijk gezien was in 2018 € 113,23

De RevPAR (Revenue Per Available Room) was € 90,73.

Voor de nabij gelegen stad Eindhoven ligt de gemiddelde bezettingsgraad op 76% en is de gemiddelde kamerprijs € 87,74 met een RevPAR van € 66,30.

(bron: NL Hotelsteden Index 2019 – Invast Hotels)

Daarbij is de ratio zakelijke markt – vrijetijdsmarkt 40% - 60%.



Bron: NL Hotelsteden Index 2019 - Invast Hotels

Het aantal hotelovernachtingen in Nederland neemt al jaren toe en de verwachtingen zijn dat deze aantallen de komende jaren blijven toenemen. Nederlanders gaan namelijk steeds vaker, maar wel korter op vakantie en het aantal buitenlandse gasten dat ons land bezoekt zal verder stijgen.

(bron: Rabobank, Cijfers & Trends).

c. Ontwikkelingen in de regio

De afgelopen jaren zijn er in de regio geen of nauwelijks ontwikkelingen geweest in de hotelbranche. De meeste kleine hotels doen niet of nauwelijks aan innovatie.

Binnen de onderzochte straal van 17 km is er 1 plan bekend voor nieuwbouw van het bestaande kameraanbod. Het gaat hierbij om een nieuw Valk Exclusief hotel aan de Eindhovenseweg-Ploegstraat in Best, met name gericht op Eindhoven Airport. De bouw van dit hotel start in de zomer van 2020 en wordt naar verwachting in 2022 opgeleverd. Het hotel krijgt 200 kamers, congres- en vergaderruimte en een natuurspeeltuin.

Het nieuw te realiseren strandhotel op Landgoed Duynenwater zal niet concurrerend zijn met deze grote hotelketens doordat het hotel zich onderscheidt door de unieke ligging, midden in de natuur aan een zandstrand, maar nabij de snelweg A67 als belangrijkste verbindingroute naar België en Eindhoven, tal van activiteiten op steenworp afstand en goede prijs-kwaliteit verhouding.

4. Marktanalyse

4.1 Trends & Ontwikkelingen

4.1.1 Digitalisering

Nederlandse hotels maken in toenemende mate gebruik van social media, zoals Facebook en Twitter, bij hun dagelijkse bedrijfsvoering. Voor marketingdoeleinden en het onderhouden van contacten met bestaande en potentiële gasten zijn deze media tegenwoordig essentieel, evenals bij het werven en selecteren van nieuw personeel. Persoonlijk, compact, efficiënt, kostenbeheersend en direct contact met de gasten zijn keyfactoren als het gaat om vindbaarheid en service.

Bron: Looman Hospitality TV Solutions

Hightech reserveringssystemen zijn bepalend voor de omzet geworden. Een dynamische website waarbij direct online kan worden ingecheckt is onmisbaar in de huidige tijd van digitalisering. Alles moet sneller, eenvoudiger en slimmer. Impulsaankopen zijn niet langer voorbehouden aan de detailhandel: Tegenwoordig reserveren steeds meer gasten op het laatste moment en zien we een stijgende behoefte om 24/7 te kunnen inchecken. Cybersecurity is daarbij een steeds belangrijker thema.

4.1.2 Wensenpakket steeds breder

Mensen worden tegenwoordig steeds kieskeuriger, zo ook de hotelgasten. Men wil kwaliteit en comfort tegen een lage prijs. Bookingssites waarop ervaringen worden gedeeld die voorafgaand aan het boeken geraadpleegd kunnen worden, vormen een belangrijke bron van informatie. Een juiste branding en marketing zijn daarbij de sleutelbegrippen tot succes. Een goede review en hoge waardering kunnen op deze wijze zorgen voor een kettingreactie aan positiviteit en boekingen. De keerzijde is uiteraard dat een lage waardering en slechte review kunnen zorgen voor slechte publiciteit, mits er adequaat wordt gehandeld en de review netjes wordt beantwoord. In dat geval kan er een positieve klantreactie worden gerealiseerd.

Het wensenpakket van hotelgasten wordt ook steeds breder en de vraag naar luxe steeds hoger. In het topsegment vertaalt zich dat in wellness-faciliteiten, fitnessruimtes en een scala aan te boeken arrangementen. In het midden en lage segment verwacht de consument minimaal gratis WiFi, USB-aansluitingen en een grote TV met Netflix/Apple TV en wellicht zelfs de mogelijkheid tot het streamen van content.

Het bed is in de gehele sector, zowel zakelijk als recreatief, de belangrijkste factor: het liefste groot en comfortabel. Want wie lekker slaapt en het verblijf is naar wens, die komt graag nog eens terug.

4.1.3 Slimme hotelkamers

De zogenaamde smart hotelrooms of mood rooms kunnen helemaal worden ingeregeld op de behoeften van de gast, waarbij alles geregeld kan worden met behulp van slimme digitale middelen. Van het automatisch open en dicht kunnen doen van gordijnen, het sturen van het licht voor een bepaalde sfeer, tot het opendoen van de hotelkamer via je vingerafdruk. Vaak is er ook een duurzaam voordeel te bereiken omdat licht (Led), warmte en ventilatie veel effectiever kunnen worden ingezet.

4.1.4 Nieuwe concepten in opmars

Nieuwe concepten, kleinschalig en zonder sterren, maar met veel persoonlijke aandacht en focus op het creëren van een unieke beleving, zijn in opmars. Hierbij valt te denken aan boerderijlodges, bed & breakfasts en boetiekhotels. Het prijsniveau is vaak gelijkwaardig aan de 3- of 4-sterren hotels, maar vanwege de beleving, de bijzondere omgeving, veel luxe en een personal touch zijn ze een geduchte concurrent.

4.1.5 Duurzaamheid

Hotels voelen meer en meer de druk van groeiende energiekosten en regelgeving. Zeker 30

procent van de kosten in veel hotels gaat naar energie.

Een gemiddelde gast gebruikt 2000 liter water per dag. Slechts 1 procent wordt gedronken, met de rest wordt gedoucht, gebadderd en het toilet doorgespoeld. Het duurzaam maken van de dagelijkse bedrijfsvoering in hotels is dan ook aan de orde van de dag. Gasten vinden het ook steeds belangrijker en zijn zich hier steeds meer bewust van.

Hier kan op in worden gespeeld door bijvoorbeeld handdoeken te hergebruiken, door waterbesparende maatregelen, maar ook door het tegengaan van voedselverspilling.

4.2 Economische groei voor Eersel

Hotel Duynenwater zorgt voor extra werkgelegenheid, duurzame bedrijvigheid en innovatie.

Daarnaast blijkt uit de laatste sectorprognose Leisure van ABN Amro dat de vrijetijdsindustrie gaat mooie tijden tegemoet. Vooral gepensioneerden zullen voor een flinke groeiversnelling zorgen.

Verwachting is dat 65-plussers tot 2023 maar liefst 100 miljoen euro per jaar extra zullen uitgeven aan vakanties. Mede daarom groeit de reisbranche in 2020 en 2021 met 5%. Ouderen gaan ook vaker buiten het hoogseizoen op vakantie en zorgen voor een betere spreiding van het toerisme over het jaar.

Ook buitenlandse toeristen zullen vergrijzen. In Europa neemt het aantal 55-plussers in de komende vijf jaar met ruim 12 miljoen toe, terwijl de leeftijdsgroep tussen 15 en 55 jaar juist met ruim 5,5 miljoen krimpt.

Sinds 2012 is het aantal overnachtingen van hotels, vakantiehuisjes en campings met 8% gestegen. Buitenlandse toeristen nemen inmiddels 55% van de hotelovernachtingen voor hun rekening en zijn goed voor 40% van de toeristische uitgaven. Daarnaast profiteren toeristen uit de VS en Azië van de relatief zwakke euro.

In 2020 is Nederland ook gastland van veel grote internationale evenementen, waaronder Formule 1, het Eurovisie Songfestival en het EK Voetbal. Die zullen nog meer buitenlandse toeristen naar ons land trekken.

**ABN Amro verwacht dat de vrijetijdssector
komende twee jaar een groei van 2,5% laat zien!**

Om te zorgen voor economische groei en banen dient er geïnvesteerd te worden in een goede infrastructuur en digitale bereikbaarheid.

Economisch beleid op gemeentelijk niveau zorgt voor werkgelegenheid, duurzame bedrijvigheid en innovatie. Ook mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt verdienen fatsoenlijk werk. Gemeenten dragen hiermee bij aan de Global Goals 8 en 9.

4.2.1 Bovenregionale aantrekkingskracht

In de Kempen zijn er veel minicampings bij de boer en 2 grotere campings in Eersel en Bergeijk, maar geen hotels die een aanvulling vormen op het niveau en de diversiteit van verblijfsrecreatie.

Landgoed Duynenwater beschikt over de perfecte locatie aan diverse uitvalswegen. Er is meer dan voldoende ruimte voor de realisatie van een hotel. Er is ruim voldoende gratis parkeergelegenheid op eigen terrein. Vanwege de ligging, de recreatieve bestemming en beschikbare m² is er daarbij geen overlast voor de directe omgeving.

Het nieuw te realiseren hotel op Landgoed Duynenwater vormt de perfecte uitvalsbasis voor zakelijke bezoekers: voor het naastgelegen bedrijventerrein Molenheide, maar naar verwachting met name voor medewerkers en bezoekers van ASML en VDL. In combinatie met de parkeervoorziening voor ASML kan met de komst van een hotel de bezettingsgraad voor 30% gegarandeerd worden met zakelijke klanten.

Op het evenemententerrein van Landgoed Duynenwater worden regelmatig evenementen georganiseerd met nationale en internationale gasten. Het strand hotel vormt voor zowel de organisatoren als de bezoekers van deze evenementen het ideale verblijf. Verblijf van deze bezoekers op het eigen terrein zorgt bovendien voor een reductie van de verkeersbewegingen wat de doorstroming van het verkeer tijdens deze evenementen ten goede zal komen.

Ook voor de vele evenementen in de regio kan het hotel voorzien in verblijf. Denk daarbij aan bezoekers aan dance events op Aquabest of bezoekers van een van de vele culturele activiteiten in Eindhoven (Glow, Dutch Design Week,

Guus Meeuwis, etc.). De verwachting is dat met deze activiteiten, waarvan een aantal al gegarandeerd, een bezetting van 16% wordt behaald.

Het reguliere toerisme dat een vakantie boekt in het zuiden des lands schatten wij in voor een bezetting van zo'n 10%. Deze bezoekers hebben tevens een positieve impact op de recreatie in de directe omgeving en hebben met hun bestedingspatroon een directe invloed op de lokale middenstand.

4.2.2 Werkgelegenheid

De realisatie van het strand hotel resulteert in meer werkgelegenheid in de regio. Met 100 kamers en een jaarronde beschikbaarheid, 7 dagen per week, biedt het hotel werkgelegenheid aan 12 FTE. Er zijn meerdere functies te vervullen in diverse maatschappelijke niveaus, waarmee volop aandacht is voor de arbeidsmarkt.

De personele bezetting zal bestaan uit enkele vaste personeelsleden, waaronder hotelmanagement, receptie, administratie en marketing. Daarnaast zal er gewerkt worden met een team van parttimers die in ploegen aanwezig zijn voor taken als, onderhoud, schoonmaak, horeca en beveiliging.

4.2.3 Verbetering imago gemeente Eersel

De komst van een hotel op Landgoed Duynenwater heeft direct een positief effect op de toeristische aantrekkelijkheid van Eersel. De toestroom van toeristen zal groeien. Niet alleen vanwege de aantrekkelijkheid van Duynenwater en voor een verblijf in het hotel, maar ook de daaruit voortvloeiende uitstapjes in de omgeving en de daarmee gepaard gaande uitgaven van de consument. Duynenwater vormt hiermee als het ware een uitvalsbasis van waaruit de gehele regio bezocht kan worden. Daarmee draagt de realisatie van een nieuw hotel bij aan de toeristisch economische ontwikkeling van Eersel en de gehele Kempen. De lokale economie zal zo positief beïnvloed worden.

5. Impact op omgeving

5.1 Milieu

Het nieuw te realiseren strandhotel wordt duurzaam gebouwd, waarbij gebouwd wordt door gebruik te maken van natuurlijke materialen, waardoor het gebouw als het ware onderdeel wordt van de natuur.

Door de plaatsing van zonnepanelen, goede isolatie, dubbelglas en gebruik van LED-verlichting, wordt het nieuwe strandhotel NOM gebouwd, wat betekent dat het geheel energieneutraal zal zijn.



NOM keur



keur
PROPOSITIE
Onderdeel van het
NOM keur



keur
TOEPASSING
Onderdeel van het
NOM keur



keur
LEVENSDUUR
Onderdeel van het
NOM keur

De focus ligt op groen, ruimte en kwaliteit en genieten voor jong en oud van strand, water, bos en rust. Daarmee wordt het hotel sterk onderscheidend ten opzichte van haar concurrenten.

5.2 Parkeren

Landgoed Duynenwater heeft in totaal een capaciteit van 3.800 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor alle gasten aan Duynenwater: dagrecreatie, horeca, evenementen en het nieuwe strandhotel.

Het terrein is zo groot, dat de parkeervoorzieningen voldoende zijn voor al deze gebruikers. Daarbij moet in acht genomen worden dat de bezoekers aan de diverse faciliteiten van Landgoed Duynenwater gespreid over de seizoenen het landgoed bezoeken.

De diversiteit aan faciliteiten en activiteiten is juist om die reden zo ingericht.

Met de invulling van het parkeerbeleid heeft Landgoed Duynenwater ook rekening gehouden met de parkeernormen van de gemeente Eersel. In de beleidsnotitie van de gemeente staat aangegeven dat het voorkomen van hinder voor omwonenden en de verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten op piekmomenten van wezenlijk belang is.

Met de royale hoeveelheid beschikbare parkeerplaatsen, de bezoekersspreiding en de CADO, zie 5.2, is de parkeernorm van de gemeente geborgd.

5.3 Handhaving

Er is een strikt parkbeleid. De toegangswegen naar het terrein zijn af te sluiten middels hekken en een slagboom om ongewenste gasten de toegang te weren.

Voor de veiligheid van de medewerkers en de hotelgasten, is er beveiliging op het terrein.

6. Economische haalbaarheid

6.1 Investerings

6.1.1 Exploitatiebegroting

Zoals in hoofdstuk 3 reeds aangestipt, is de komst van een hotel op Landgoed Duynenwater een economische parel in de regio. Vanwege de profilering, de unieke ligging en goede bereikbaarheid en met de inzet van de juiste marketingstrategieën, wordt een bezettingsgraad van 80% verwacht, jaarrond.

Deze bezetting, c.q. omzet wordt naar verwachting als volgt gerealiseerd:

Activiteit	Omzet
Evenementen Aquabest / Landgoed Duynenwater (PussyLounge, LakeDance, SSKingsday, Dominator, Dakar Challenge)	10%
Evenementen regionaal, stad Eindhoven (Glow, Dutch Design Week, Guus Meeuwis, etc.)	6%
Conferenties / combinatie zalencentrum	8%
Toeristisch regio	10%
Zakelijk regio	24%
ASML / VDL gerelateerd	15%
Eindhoven Airport / België	5%
Vakantie	10%
Overig	12%
Totaal	100%

6.1.2 Opbrengsten

Na inventarisatie van de kamerprijzen uit de regio, de gegevens van Invast Hotels, afgezet tegen de service en meerwaarde die het strand hotel haar gasten zal bieden, de personeelskosten, belastingen, etc. wordt de gemiddelde kamerprijs voor dit nieuwe 3-sterren hotel begroot op € 100,-.

Uitgaande van de bezetting van 80% jaarrond, de inzet van slimme marketingtools en een efficiënte personeelsplanning, kan een opbrengst worden gerealiseerd van € 300.000,-.



Ook wordt er gezocht naar synergie met de andere faciliteiten op het landgoed. Strandhuys Zuyver biedt diverse mogelijkheden voor vergaderingen, bruiloften, (bedrijfs)presentaties en –feesten of andere events.

De bezoekers aan Zuyver kunnen hun activiteit aldaar combineren met een overnachting in het strandhotel. In de promotie van beide faciliteiten, worden de unieke voordelen van beide meegenomen naar potentiële klanten.

Ook de combinatie met evenementen zorgt direct voor positieve invloed op de omzet van het hotel. Het aanbieden van combi-tickets, entree evenement + overnachting strandhotel, is een goede marketingtool om omzet te realiseren.

7. Conclusie

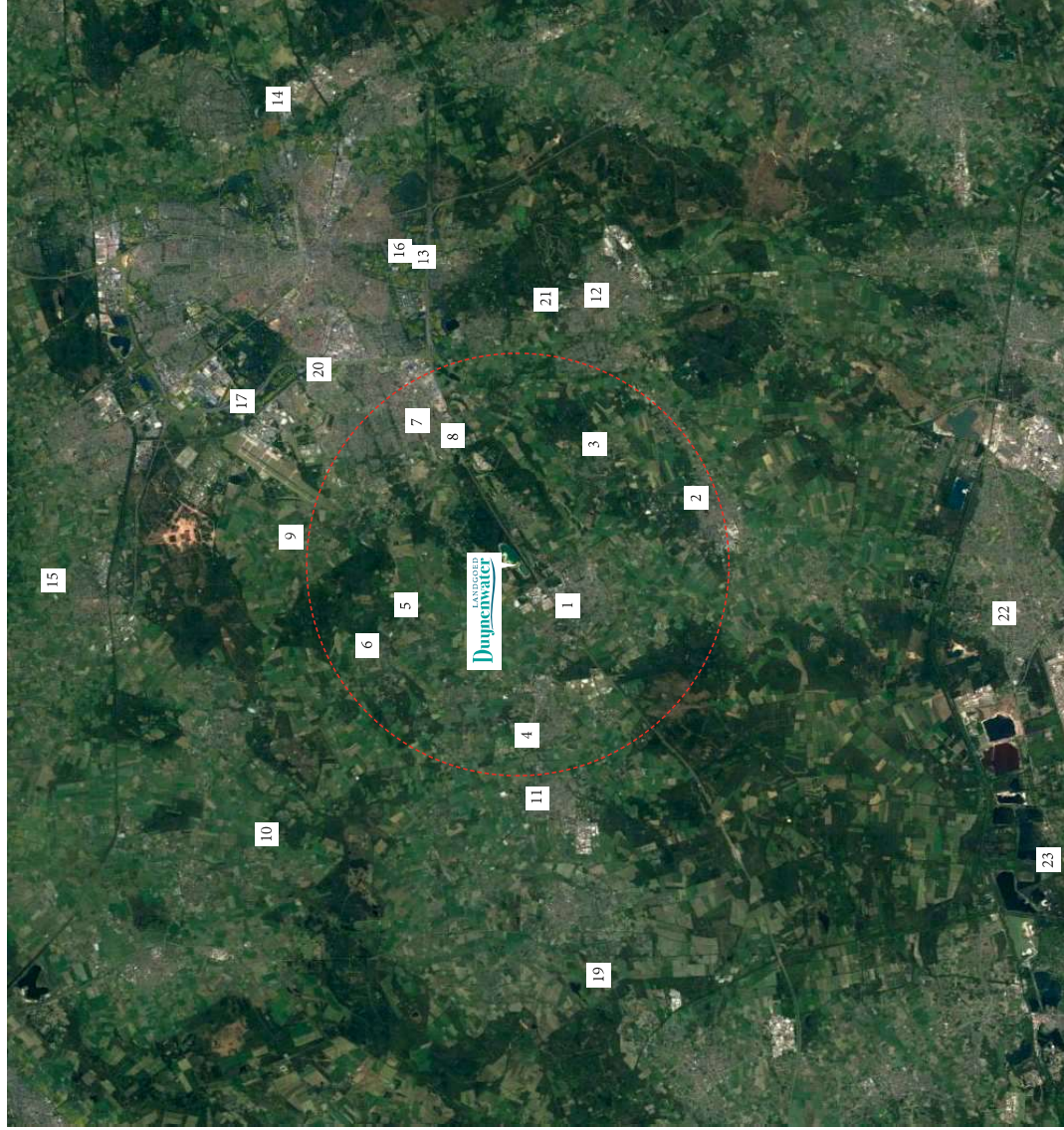
In de huidige markt dient de klantervaring van de hotelgasten centraal te staan. Zij zijn op zoek naar een verblijf waarbij beleving en service centraal staan. De consument is kritisch, en haar waardeoordeel is mede belangrijk voor de omzetgeneratie.

Strandhotel Duynenwater voldoet aan de wensen van de kritische consument en kan die unieke ervaring waar de consument naar op zoek is bieden, en meer. De factoren duurzaam en innovatief spelen hierbij een grote rol. Met deze bijzondere propositie, de goede ligging en inspelende op de grote vraag in de regio, is de komst van strandhotel Duynenwater een schot in de roos.

Het hotel is een rijke aanvulling op het aanbod verblijfsrecreatie in de regio en trekt met haar faciliteiten en onderscheidend vermogen een zeer breed publiek. Zowel in de recreatieve markt (vakantie, evenementen, toerisme uit België) als de zakelijke markt (bedrijven als ASML, VDL, conferenties) en vormt daarmee een economische trekpleister voor haarzelf als de regio. De gehele Kempen zal immers profiteren van deze ontwikkeling.

8. Bijlagen

8.1 Overzicht hotels in de regio



Binnen de straal van 7km

1. Hotel Restaurant
De Bengel
Eersel *
12 kamers
2. Eddies Eetcafé/Hotel
Bergeijk
7 kamers
3. Hotel Restaurant de Sleutel
Riethoven
7 kamers
4. Poort van Brabant
Hapert
7 kamers
5. Baie mooi
Vessem
4 kamers
6. Brouwerij Hotel
De Gouden Leeuw
Vessem
4 kamers
7. Lightotel
Veldhoven
12 kamers
8. Hotel NH Eindhoven
Veldhoven
132 kamers

Overige

9. Hotel 46
Wintelre
72 kamers
10. Hotel Auberge De Hilver
Diesten
20 kamers
11. Hotel Bladel
Bladel
9 kamers
12. Hotel de Markt
Valkenswaard
8 kamers
13. Bastion Hotel Waalre
Waalre
156 kamers
14. Hotel de Collse Hoeve
Nuenen
24 kamers
15. Hotel Artisan
Oirschot
19 kamers
16. Hotel Van der Valk
Eindhoven
263 kamers
17. Novotel Eindhoven
Eindhoven
94 kamers
18. Holiday Inn
Eindhoven
207 kamers
19. Fletcher Hotel - Restaurant
De Kempen
Reusel
34 kamers
20. Campanille
Hotel & Restaurant
Eindhoven
84 kamers
21. Harba Lorifa
Valkenswaard
23 kamers
22. Hotel Corbie
Lommel (België)
27 kamers
23. Sunparks kempense Meren
Mol (België)
50 kamers