

projectnaam
**Hotel Veerse Toren:
 Omvang in relatie tot
 omgevingskwaliteit**

datum
8 juli 2022

opdrachtgever
Veerse Toren BV

projectnummer
P01100

opgesteld door
JCJV

i.a.a.
JRi, RTa

BRO
 Bosscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 E info@bro.nl
 www.bro.nl

Achtergrond en vraagstelling

De hotelontwikkeling Veerse Toren te Raamsdonksveer is een stedelijke ontwikkeling net buiten bestaand stedelijk gebied. In de 'laddertoets marktruimte voor de hotelontwikkeling Veerse Toren' is ruim voldoende behoefte aangetoond voor de ontwikkeling en is de locatiekeuze onderbouwd. De ontwikkeling geeft een sterke kwaliteitsimpuls aan het plassen-gebied en de cultuurhistorisch waardevolle Veerse Toren (een Rijksmonument) wordt gerenoveerd en zorgvuldig geïntegreerd in de gebiedsontwikkeling. Het speelt in op de toeristisch-recreatieve ambities van gemeente Geertruidenberg. Er is een bestemmingsplan in voorbereiding om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Provincie Noord-Brabant heeft verzocht om een nadere toelichting op de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgevingskwaliteit (21 april 2022). Dit omdat de ontwikkeling met 150 hotelkamers ogenschijnlijk nogal groot lijkt. De provincie wenst meer inzicht in de balans tussen investering in behoud en herstel van cultuurhistorie en versterking van de omgevingskwaliteit in relatie tot het verdienvermogen van het hotelcomplex.

Deze notitie beantwoordt deze vraagpunten. Voor nadere achtergronden en motiveringen verwijzen we naar de eerder uitgevoerde onderzoeken en visievorming. Vooral de notitie 'Ruimtelijke meerwaarde en kritische massa ontwikkeling Veerse Toren' (BRO/ZKA, 2021), welke als bijlage is toegevoegd, is daarbij relevant.

Geen alternatief voor planlocatie

Uitgangspunt sterke hotelformule met brede betekenis, kwaliteit en onderscheidend vermogen

Belangrijke uitgangspunten voor de hotelontwikkeling in het gebied, vanuit zowel algemene marktontwikkelingen als lokale/gebiedsgerichte omstandigheden zijn:

- sterke, hoogwaardige hotelformule (vergroot bereidheid omrijden vanaf knooppunt Hooipolder);
- brede betekenis/meerwaarde voor gebied en regio (ruimtelijk, economisch, maatschappelijk);
- uitstraling (hoogwaardige vormgeving, landmark);
- massa (voldoende hotelkamers en overige functies voor rendabele bedrijfsvoering);
- kwaliteit (product, vormgeving, inrichting, ruimte);
- onderscheidend vermogen (bijzonder concept i.s.m. beeldbepalende watertoren);
- combinatie toeristische en zakelijke markt, maar ook lokale doelgroepen (restaurant, terras, recreatie).

Onderhavige hotelontwikkeling voldoet naadloos aan deze voorwaarden en is economisch haalbaar, mits er voldoende kamers worden gerealiseerd. Diverse hotelformules hebben al belangstelling getoond.

Geen alternatieve locatie beschikbaar

De ontwikkeling heeft een sterke relatie met de bijzondere, groene uitstraling van het gebied, de waterplas en de 'iconische' watertoren. Het hotelconcept inclusief ondersteunende horeca, congres- en leisudefaciliteiten is hiermee onlosmakelijk verbonden. Binnen het stedelijk gebied van Raamsdonksveer/Geertruidenberg en andere kernen in de regio zijn geen alternatieve locaties beschikbaar met voldoende fysieke ruimte en bereikbaarheid (per auto en openbaar vervoer, zonder overlast woongebieden) en onderscheidende gebiedskwaliteiten als groen, water en/of cultuurhistorie. Ook langs de nieuwe verbindingsweg vanaf afrit 33 (A59) bestaan geen bijzondere gebiedskwaliteiten voor een hotelontwikkeling anders dan een 'stand alone' concept zonder meerwaarde voor de omgeving als op onderhavige locatie.

Motivering omvang en ruimtelijke impact hotel

Alleen hoogwaardig conferentiehotel kansrijk

Renovatie van de watertoren, natuurontwikkeling en recreatieve infrastructuur vergen hoge investeringen t.b.v. realisatie en exploitatie/onderhoud. Economisch duurzame kostendragers zijn dan ook essentieel voor de integrale gebiedsontwikkeling, inclusief adequaat beheer en toezicht. Gegeven dit hoge investeringsniveau voor de gebiedsontwikkeling, inclusief restauratie watertoren, is (bijvoorbeeld) een bescheiden horeca- of recreatie-ontwikkeling onvoldoende. Binnen de uitgangspunten van de Ontwikkelvisie heeft feitelijk alleen een hoogwaardig hotel met conferentiefunctie voldoende financieel-economische massa als primaire 'drager' van de gebiedsontwikkeling.

Nieuwe hotels in hogere segment bieden gemiddeld 150 kamers

Een modern hotel-restaurant in het hogere marktsegment (4-sterren) inclusief ondersteunende functies heeft voldoende schaalgrootte nodig voor een rendabele bedrijfsvoering, ook op langere termijn. Dit o.a. vanwege schaalvoordelen aan de kostenzijde (bouwkosten, inkoop, personeelsinzet, marketing, etc.) en de mogelijkheid om grotere groepen (trainingen, congressen, touringcars) te kunnen accommoderen. De zakelijke markt is cruciaal vanwege de relatief hoge opbrengsten uit kamerverhuur en catering.

Het minimale aantal kamers voor een duurzame exploitatie van een regulier modern zakenhotel bedraagt in Nederland

gemiddeld 120-140 kamers. Deze capaciteit is echter indicatief en mede afhankelijk van de grondprijs en benodigde infrastructuur, vormgeving en inrichtingskwaliteiten.

Recent geopende en binnenkort te openen hoogwaardige hotels van een landelijk opererende keten met zowel een zakelijke als toeristische functie buiten binnensteden variëren qua omvang tussen 115 en 200 kamers. Gemiddeld hebben deze hotels ruim 150 kamers.¹ De beoogde capaciteit van Veerse Toren is dus conform het gemiddelde van vergelijkbare, nieuwe hotels in Nederland.

Extra kamers nodig ter compensatie buitengewone investeringen

Het investeringsniveau voor de gebiedsontwikkeling Veerse Toren is als vermeld relatief hoog, met name vanwege de noodzakelijke restauratie van de watertoren (rijksmonument), de aankoop van het kantoor-/bedrijfspan en investeringen elders in het gebied t.b.v. landschappelijke inrichting en omgevingskwaliteit. Het kantoorpand wordt geamoveerd, opdat de watertoren weer, net als vroeger, solitair in het gebied komt te staan.

In de watertoren worden enkele vergaderruimtes en een sky-bar gerealiseerd. De realisatiekosten hiervan zijn echter beduidend hoger zijn dan bij nieuwbouw voor een reguliere ontwikkeling van een congreshotel. De 'overinvestering' in de watertoren (het verschil tussen de gebruikelijke investering in 550 m² BVO nieuwbouw en de verwachte investering in de watertoren met zelfde metrage) en inbrengwaarde van het te

amoveren kantoor-/bedrijfspan bedraagt totaal € 3 – 3,5 mln^{2,3}. De ontwikkeling is derhalve aanzienlijk duurder dan volledige 'reguliere' nieuwbouw en de benodigde kamercapaciteit voor een winstgevende, duurzame exploitatie ligt dus hoger dan gebruikelijk.

Dit is nadrukkelijk een behoudende raming. Andere buitengewone investeringen in het plasseengebied ter versterking van de omgevingskwaliteit, zoals de investering in het herstel van de Napoleonroute en een nieuwe voetgangers/fietsbrug in het plasseengebied, herinrichting van de oeverzone etc., zijn hier overigens nog buiten beschouwing gelaten. Feitelijk is de overinvestering dus nog hoger.

In overleg met ForValue Vastgoedspecialisten is gecalculleerd hoeveel extra hotelkamers nodig zijn om vermelde buitengewone investeringen terug te verdienen. Als terugverdiendtijd hanteren we 12,5 jaar.⁴ In het realistische scenario zijn vanwege de vermelde buitengewone investeringen 34 extra hotelkamers nodig t.o.v. een reguliere, vergelijkbare hotelontwikkeling.

Indien de buitengewone investeringen worden verdisconteeerd, is de benodigde capaciteit minimaal circa 155 kamers (120 cf. reguliere hotels + 34 vanwege buitengewone investeringen). Mede vanwege de landschappelijke inpassing en impact is hier gekozen voor 150 kamers, maar dit is wel nadrukkelijk de ondergrens voor een duurzame exploitatie met ruimte voor toekomstige kwaliteitsinvesteringen.

¹ Het betreft hier de (nieuwe) Van der Valk hotels Nijmegen-Lent, Apeldoorn, Veenendaal, Zwolle, Hoorn, Deventer, Schiedam, Den Hoorn-Delft, Best, Gorinchem en Lelystad.

² Calculatie Oome Raamsdonk, 18 februari 2022, met exacte bedragen. Vanwege de vertrouwelijkheid worden in deze notitie geen exacte bedragen vermeld.

³ Taxatierapport Overwater, 25 februari 2022.

⁴ Dit is gebaseerd op een Bruto Aanvangsrendement (BAR) van 8%. Het BAR wordt in de vastgoedwereld veel gebruikt om waarde en rendement van een vastgoedontwikkeling uit te drukken. Het kan ook worden gebruikt om de terugverdiendtijd van een investering te ramen, met als uitgangspunt een jaarlijkse rendement voor de investeerder in de vorm van (netto) huurinkomsten. De BAR is in praktijk vooral afhankelijk van het risicoprofiel van de investering. Vooral aspecten als de locatie, professionaliteit van de hotel formule (in brede zin), vitaliteit van de regionale hotelmarkt, bijzondere doelgroepen en courantheid/flexibiliteit van het vastgoed zijn daarbij van belang. In de Nederlandse hotelmarkt varieert de BAR veelal tussen 7% in de meest kansrijke gebieden en 9% elders. Een BAR van 8% betekent dat de terugverdiendtijd voor investeerders in de hotelontwikkeling theoretisch 12,5 jaar (100/8) bedraagt.

Optimale landschappelijke inpassing

Bij de ruimtelijke opzet en vormgeving van de hotelontwikkeling is ruime aandacht besteed aan landschappelijke inpassing, omgevingskwaliteit, recreatie (ook voor regionale inwoners), cultuurhistorie (Watertoren, Napoleonsroute) en infrastructuur. Stakeholders als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, Natuurfederatie, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en omwonenden zijn nauw betrokken en positief.

Deze uitgangspunten en ontwerpprincipes zijn verwoord en afgebeeld in een afzonderlijk document. Aanvullend benadrukken we, dat door de natuurlijke afloop van het grondvlak met 3 meter naar de plas de ontwikkeling 'één volle verdieping cadeau krijgt van de natuur'. Hierdoor zullen ca. 50 hotelkamers fysiek niet of nauwelijks zichtbaar zullen zijn van 'buitenaf'. Dit vermindert de landschappelijke impact van het hotel aanzienlijk.

Conclusie

Om bij te dragen aan de doorontwikkeling van het plasseengebied is het belangrijk dat een hotel qua vormgeving en inrichting de verbinding zoekt met de omgeving. Dit gebeurt door de omgeving ook letterlijk naar binnen te halen en conceptueel een (regionaal) verhaal uit te dragen. Het hotel en bijbehorende deelfuncties hebben zicht op water en groen en stimuleren de gast zo de omgeving te verkennen.

De hotelontwikkeling Veerse Toren heeft met ca. 150 kamers een moderne maatvoering voor een hoogwaardig hotel gericht op de zakelijke en toeristische markt. Mede door de benodigde buitengewone (extra) investeringen in het behoud en herstel van de watertoren, amovering van het bestaande kantoor-/bedrijfspan en andere verbeteringen van de omgevingskwaliteit is dit wel nadrukkelijk de ondergrens voor een economisch duurzame hotelontwikkeling op deze locatie.

Bijlage 1

Notitie 'Ruimtelijke meerwaarde en kritische massa ontwikkeling Veerse Toren'

Ruimtelijke meerwaarde en kritische massa ontwikkeling (BRO / ZKA)

1. Locatiekwaliteiten leidraad voor het ontwikkelperspectief

Een belangrijke kernkwaliteit van het gebied is de combinatie van groen, water en rust (ontspanning), op korte afstand van Raamsdonksveer, aangevuld met enige 'rode' functies aan de oostzijde (tuincentrum, watersportwinkel, scouting, etc.). Laatste functies hebben geen onderlinge samenhang. Door de huidige inrichting, uitstraling en (matige) onderhoudsstaat van de vijver, oevers, het groen en de afrit van de A59 komen de landschappelijke kwaliteiten nu evenwel nauwelijks tot hun recht. Dit geldt overigens ook voor de parkeerplaats van de Watertoren in de huidige constellatie. De sociale veiligheid in het gebied lijkt, zeker tussen zonsondergang en –opgang, niet optimaal. Door het extensieve gebruik, de matige verblijfswaarde en fysieke ontsluiting heeft het gebied momenteel nauwelijks een ruimtelijke en functionele relatie met Raamsdonksveer, Oosterhout (woonwijken, sportpark, centrum, etc.) en de overige regio. Het is kortom momenteel vooral een 'restgebied' zonder eigen profiel of identiteit. De nieuwbouw van de scoutingaccommodatie is een eerste stap in de opwaardering van het gebied.

Kenmerken gebied nu kort en bondig:

- Voornamelijk groen, maar ook div. stedelijke functies (watertoren, paviljoen, watersportzaak, scouting)
- Relatief laagwaardige, beetje verrommelde uitstraling
- Extensief gebruik (wandelen, scouting, sportvissen, etc.)
- 's avonds/'s nachts sociaal onveilig
- Onduidelijke identiteit en functie
- Nabij het drukke verkeersknooppunt Hooipolder
- Goed bereikbaar vanaf de A59 en vanuit de regio

2. Gemeentelijk beleid gericht op recreatie en natuurontwikkeling

De uitgangspunten en doelen van de gemeentelijke Ontwikkelvisie plassengebied Raamsdonksveer (2018) zijn ambitieus maar passen uitstekend bij het gebied: recreatie, natuurbeleving en cultuurhistorie voor lokale en regionale inwoners. Door de verwijdering van de afrit 34 Raamsdonk (nu een 'harde' grens tussen waterplas en –toren) krijgt het gebied een geheel nieuwe uitstraling en ontstaat extra ruimte voor vermelde functies. Middels een uitgekiende zonering en passende infrastructuur worden de natuurwaarden in het westelijk deel versterkt en recreatie geconcentreerd aan de oostzijde. De bestaande gebiedswaarden worden dus gekoesterd, er wordt voorzien in de groeiende recreatiebehoefte en het gebied wordt een 'Poort' naar Raamsdonksveer en het buitengebied.

3. Gebiedsontwikkeling vergt robuuste kostendragers met toekomstperspectief

Renovatie van de watertoren, natuurontwikkeling en recreatieve infrastructuur vergen hoge investeringen t.b.v.s realisatie en exploitatie/onderhoud. Economisch duurzame kostendragers zijn dan ook essentieel voor de integrale gebiedsontwikkeling, inclusief adequaat beheer en toezicht. Gegeven dit hoge investeringsniveau voor de gebiedsontwikkeling, inclusief restauratie watertoren, is (bijvoorbeeld) een bescheiden horeca- of recreatie-ontwikkeling onvoldoende. Binnen de uitgangspunten van de Ontwikkelvisie heeft feitelijk alleen een vorm van verblijfsrecreatie voldoende financieel-economische massa als primaire 'drager' van de gebiedsontwikkeling.

Een hoogwaardig hotel-restaurant biedt het meeste perspectief; het is een zeer dynamische groeisector met een hoge verdienpotentie, die gebiedsontwikkelingen als de onderhavige kan stimuleren, zonder negatieve effecten op de omliggende groenstructuur en natuurwaarden (te grote drukte, afval, ongewenste activiteiten, etc.). Hotels kunnen bovendien een grote rol spelen in het beheer en toezicht op het gebied, ook vanuit het eigen bedrijfsbelang. De centrale ligging in Zuid-Nederland (kruising A27 en A59), met een sterke economische structuur en zakelijke betekenis speelt hierbij eveneens een belangrijke rol. De economische haalbaarheid wordt bevestigd door een grote belangstelling van hotelketens voor de planlocatie en een behoefteonderzoek met een positieve

uitkomst (ZKA), zowel vanuit cijfermatig (marktruimte) als kwalitatief perspectief (locatiekwaliteiten). De bereikbaarheid per auto van buiten Raamsdonksveer blijft gewaarborgd via afrit 33 (A59) en een nieuwe verbindingsweg.

Aanvullend aan de hotelontwikkeling is aan de zuidplas een klein, landschappelijk goed ingepast horecapaviljoen (max. 250 m² bvo) denkbaar, eventueel alleen in het zomerseizoen geopend.

4. Hotelontwikkeling als kostendrager vergt schaalgrootte

Belangrijkste voorwaarden aan een hotelontwikkeling in het plangebied zijn:

- brede betekenis/meerwaarde voor gebied,
- uitstraling (landmark, vormgeving),
- kwaliteit (product, vormgeving, inrichting),
- combinatie toeristische en zakelijke markt, maar ook lokale doelgroepen (restaurant, terras, recreatie).

Een modern hotel-restaurant in het midden-hoge marktsegment heeft voldoende schaalgrootte nodig voor een rendabele bedrijfsvoering, ook op langere termijn. Dit bijvoorbeeld vanwege schaalvoordelen aan de kostenzijde (bouwkosten, inkoop, personeelsinzet, marketing, etc.) en de mogelijkheid om grotere groepen (trainingen, congressen, touringcars) te kunnen accommoderen. De zakelijke markt is cruciaal vanwege de relatief hoge opbrengsten uit kamerverhuur en catering.

Realisatie van hotelkamers in de Watertoren zal naar verwachting echter aanzienlijk duurder zijn dan volledige nieuwbouw en ook natuurontwikkeling en recreatieve infrastructuur vergen hoge (extra) kosten. Dit geldt ook voor de herinrichting van de omgeving (nu asfalt, bomen, struiken). De benodigde kamercapaciteit voor een winstgevende exploitatie ligt dan ook vrij hoog, zie paragraaf 6. Onderzoek heeft overigens uitgewezen dat hieraan voldoende behoefte bestaat (ZKA). In de volgende paragraaf wordt het meest geschikte hoteltype voor het plangebied nader onderzocht.

5. Voorbeelden hotel-restaurant als aanjager gebiedsontwikkeling

Door ontwikkeling van een hotel-restaurant aan de oostzijde (rood-groen, inclusief infrastructuur en parkeergelegenheid) blijft het overige gebied extensief van karakter (blauw-groen, natuur). Nederlandse voorbeelden van een luxehotel als aanjager van een groene/recreatieve gebiedsontwikkeling zijn:

- Hotel-restaurant met Thermen **Bussloo** (Voorst): fraai vormgegeven complex en buitenruimte aan recreatieplas. Uitgebreide sauna-thermen en andere recreatiemogelijkheden in directe omgeving. Door veelzijdigheid en kwaliteitsniveau groot doelgroepen- en marktbereik.
- **Van der Valk Apeldoorn**: belangrijkste pijler in ontwikkeling Stadslandgoed De Barnewinkel (14 hectare, 20.000 m² bebouwing). Gebied wordt schakel tussen stad en buitengebied. Hotel is zichtbaar vanaf snelweg.
- Landgoed hotel **Groot Warnsborn** (Arnhem): Hoogwaardig hotel, restaurant en vergaderlocatie in een monumentaal pand, deel uitmakend van een uitgestrekt landgoed. Groot marktbereik in hogere marktsegment.
- **Kasteel Engelenburg** (Brummen): Luxehotel en restaurant in groot monumentaal landhuis. Tevens vergaderaccommodaties en fraai ingepaste golfbaan op landgoed. Zie ook Groot Warnsborn.
- Hotel Landgoed **Lauswolt** (Beetsterzwaag): vergelijkbaar met Kasteel Engelenburg, maar ook uitgebreide wellness.

6. Toetsing hoteltypen en conclusie

Om te beoordelen welk hotelconcept voldoet aan genoemde aspecten analyseren we verschillende hotelconcepten. Deze typering is gericht op de functie en de omvang van het hotel en op actuele trends en ontwikkelingen in de hotellerie. We onderscheiden de volgende vier hotelconcepten.

Type A: Hotel-restaurant in het middenklasse/luxe marktsegment (3-4*)

Deze hotels beschikken vaak over eigen voorzieningen, waaronder bijv. een restaurant, en zalen voor vergaderen en feesten. Gezien deze voorzieningen is voldoende kritische massa nodig voor een rendabele exploitatie. Als referentie zoomen we in op concepten van dit kwaliteitsniveau die liggen op vergelijkbare goed bereikbare en zichtbare locaties langs (snel)wegen. Hotels gericht op de zakelijke markt (ontmoeten, bijeenkomsten en overnachten), maar ook op de toerist. Deze doelgroepenmix is belangrijk voor een goede week- en jaarspreiding. Veel aandacht voor landschappelijke inpassing en inrichting/aankleding van de buitenruimte. Vergelijkbare hotels in Brabant, Zeeland en de zuidkant van Gelderland bieden minimaal 120 tot maximaal 200 kamers. Onderzoek van ZKA (2019) wees uit dat er behoefte is aan dergelijk concept op de planlocatie.

Type B: Middenklasse (2-3*) ho(s)tel

Hotels met een wat lager kwaliteitsniveau dan A (grootweg 2-3*) en dito prijzen. Hiermee trekt dit concept deels andere gasten. Soms betreft dit kamers voor grotere groepen in het budgetsegment (scholen, studenten, etc.), wat op de locatie Watertoren Raamsdonksveer minder kansrijk is. Campanile exploiteert hotels op 3*-niveau met vergaderzalen, restaurant en ruime, gratis parkeervoorzieningen. Zo is Campanile gevestigd in Breda (nabij de A27) en Gorinchem (nabij de A15). De capaciteit van deze hotels is, vergeleken met type A, vaak wat kleiner. De genoemde referentievoorbeelden bieden 50 tot 80 kamers. Vaak betreft het 'stand alone' hotels, die minder aandacht besteden aan de landschappelijke inpassing en inrichting/aankleding van de buitenruimte dan Type A.

Type C: Kleinschalig en authentiek hotel

Hotels met een eigen uitstraling en doorgaans kleinschalig. Hoogwaardige en luxueuze concepten met een sterk persoonlijke 'vibe', veelal een 'intieme' sfeer en een 'menselijke maat'. Een duidelijk eigen stijl/signatuur, vaak met unieke en gethematiseerde kamers. Soms (eigen) horeca en 'culinaire beleving' als speerpunt, maar verder weinig extra voorzieningen. Deze hotels positioneren zich veelal (keten)onafhankelijk, hoewel ze daar soms wel bij zijn aangesloten, zoals Edition Hotels van Marriott. Dit hoteltype zien we vaak in stads-/dorpscentra of uitgesproken toeristische gebieden met hoge natuurwaarden. De locatie Watertoren Raamsdonksveer is hiervoor minder geschikt. Onder dit hoteltype vallen ook nichehotels. Denk aan hotels met grootschalige voorzieningen die een twee-eenheid vormen met de logiesfunctie, zoals wellnesshotels, golfhotels, een hoogwaardig (sterren)restaurant met hotelkamers of zorghotels. Deze nichehotels sluiten om uiteenlopende redenen niet aan bij de locatiekwaliteiten van Watertoren Raamsdonksveer. Onder andere liggen de gevraagde rust, ruimte en privacy hieraan ten grondslag. Ook de locatie nabij de snelweg kan belemmerend zijn. Voorbeelden: Hotel The Roosevelt in het historische centrum van Middelburg, Hotel The Duke in de Bossche binnenstad of Boutique Hotel Catshuis in het centrum van Leeuwarden. Deze voorbeelden zijn authentiek en dragen het verhaal vanuit het specifieke pand of vestigingslocatie en zijn bovenal kleinschalig met maximaal circa 30 kamers.

Type D: Short stay en appartementenhotel

Tot slot onderscheiden we hotels die met zelfvoorzienende, veelal ruime kamers (o.a. eigen kitchenette) inspelen op de gast die voor langere duur een kamer wil huren. Qua gebruik feitelijk een tussenvorm tussen hotel en woning en met vaak faciliteiten als horeca, ontmoetingsruimte en/of recreatieve voorzieningen. Doelgroepen voor dergelijke concepten zijn uiteenlopend: studenten, expats/kennismigranten of arbeidsmigranten.

Beoordeling hotelconcepten t.b.v. locatie Watertoren Raamsdonksveer

We beoordelen deze vier concepten aan de hand van drie belangrijke voorwaarden waar de hotelontwikkeling Watertoren aan moet voldoen:

1. **Brede doelgroepenmix.** De ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied spelen zowel in op de zakelijke locatiegebonden als op toerisme en de meerdaagse zakelijke bijeenkomstenvraag (MICE¹). De mate waarin deze potenties worden verzilverd is afhankelijk van het concept (schaal, kwaliteit en voorzieningen). Wij beoordelen dit hieronder voor de vier onderscheiden hotelconcepten.
2. **Bijdrage aan de bredere betekenis en meerwaarde van het plangebied,** zoals vastgelegd in de gemeentelijke Ontwikkelvisie plessengebied Raamsdonksveer (2018, zie hiervoor).

¹ MICE: meetings, incentives, conventions en exhibits.

3. **Voldoende schaalgrootte als dekking hoge investeringsniveau.** Het minimaal benodigde investeringsniveau voor de renovatie van de watertoren, natuurontwikkeling en de recreatieve infrastructuur. Ofwel, voor de integrale gebiedsontwikkeling en bijbehorende beheer en toezicht is massa nodig (zie ook 3).

De kritische massa voor een duurzame exploitatie van een hotel wordt bepaald door het geambieerde concept inclusief kwaliteitsniveau, minimale kamergrootte, bouwkosten, fysieke uitvoering en de inrichting van de buitenruimte. Door de karakteristieken van Watertoren Raamsdonksveer en het omliggende (te ontwikkelen) gebied ligt deze limiet in dit geval als vermeld relatief hoog. Dit weegt door in de vereiste omzet om de realisatiekosten terug te verdienen en vergt een relatief grote schaal. Dit laatste is overigens ook nodig om een brede doelgroepenmix (inclusief groepen) aan te spreken. De planlocatie heeft als vermeld voldoende kwaliteiten hiertoe. Volgens de inschatting van BRO en ZKA is kortom een relatief grote kamercapaciteit nodig voor een duurzaam rendabele kostenexploitatie. Wij gaan uit van minimaal 120-150 kamers, een capaciteit die bovendien herkenbaar is bij andere direct aan de snelweg gelegen hotels, zie ook de referenties voor hoteltype A.

Afwegingsmatrix: beoordeling hotelconcepten

In onderstaande afwegingsmatrix (tabel 1) zijn de vier typen hotels beoordeeld op deze drie aspecten. Zie deze beoordeling als een indicatieve weergave van de geschiktheid van ieder type om uiteindelijk te voldoen aan de randvoorwaarden die de hotelontwikkeling stelt.

Tabel 1. Afwegingsmatrix

	BREDE DOELGROEPENMIX		BIJDRAGE AAN GEBIED	BENODIGDE KRITISCHE MASSA	TOTAAL
	Gemiddeld	(toerisme, zakelijk, MICE)			
TYPE A: HOTEL-RESTAURANT MIDDENKLASSE/LUXE	+	(+, +, +)	+	+	+++ (+3)
TYPE B: HO(S)TEL MIDDENKLASSE	+/-	(+/-, +, -)	+/-	+/-	+/- (0)
TYPE C: KLEINSCHALIG EN AUTHENTIEK	-	(+, -, -)	+/-	-	-- (-2)
TYPE D: SHORT-STAY EN APPARTEMENTENHOTEL	-	(+/-, -, -)	-	+/-	-- (-2)

Uit deze tabel blijkt dat type A, een **hotel-restaurant van middenklasse/luxe niveau**, het beste voldoet aan de voorwaarden voor de hotelontwikkeling. De totaalscore is met +3 (veel) hoger dan voor de andere drie hotelconcepten. Onderstaand lichten we dit toe aan de hand van de drie beoordelingsaspecten.

Brede doelgroepenmix: dit hoteltype sluit aan bij de wensen van de zakelijke, de toeristische en de meerdaagse bijeenkomstenvraag (MICE). Dit is in de marktanalyse van ZKA (2019) al uitvoerig beschreven, onderstaand is dit op hoofdlijnen geresumeerd.

- *Zakelijke gasten* zoeken doorgaans een hotel met minimaal een drie sterrenniveau (maar steeds vaker viersterren), ruime en gratis parkeervoorzieningen en een goede (auto)bereikbaarheid. Door het concept en de locatie wordt hier goed op ingespeeld. Deze potentie hebben ook de middenklasse ho(s)tels. Type A- (middenklasse/luxe hotels) is echter aantrekkelijker voor de zakelijke locatiegebonden vraag. Het geboden kwaliteitsniveau en de vaak pro-actieve marktbenadering door grotere hotelketens (vergaderarrangementen) en loyaltyprogramma's sluiten aan bij de behoefte en verblijfsmotieven van de zakelijke markt. De bedrijvigheid in de gemeenten Geertruidenberg en Oosterhout genereert momenteel al een zakelijke verblijfsbehoefte, maar de gasten wijken nu noodgedwongen uit naar andere gemeenten. Dit door gebrek aan kwalitatief goede hotels met voldoende omvang. Niet uit te

sluiten is dat deze vraag als gevolg van de Coronacrisis verandert. Mensen ervaren de gemakken van thuiswerken en digitaal overleggen en vergaderen. De behoefte aan face-to-face overleg, en daarmee voor een goed zichtbaar hotel langs snelwegen, blijft naar verwachting echter bestaan. Lang niet alle overleggen lenen zich immers voor een digitaal overleg op afstand. Zo zijn brainstormsessies bijvoorbeeld effectiever als men fysiek bijeenkomt. Mogelijk neemt deze vraag wel licht af. Dit laatste betreft vooral de grotere, internationale bijeenkomsten en congressen in grotere steden (zie onder).

- *Toerisme* is, aanvullend op de zakelijke markt, belangrijk voor een kamerbezetting waarmee een duurzame rendabele hotelexploitatie mogelijk is. Voor toeristen is de nabijheid van toeristische bestemmingen belangrijk. Met het plasseengebied, maar ook met trekkers als de Efteling, en de Nationale Parken Biesbosch en Loonse en Drunense Duinen zijn er volop kansen. Bovendien ligt de locatie op een belangrijke route van toeristen richting Zeeland. In potentie voldoet een middenklasse/luxe hotel (type A) en een kleinschalig/authentiek hotel (type C) aan de wensen en behoeften van de toerist. De locatie is echter wat atypisch voor kleinschalige (boutique)hotels. De potenties voor type B en type D beoordelen wij niet als positief. Deze hotels hebben geen duidelijk eigen (toeristisch) gezicht en spelen minder in op de locatiekwaliteiten.
- Ten aanzien van de *markt van meerdaagse zakelijke bijeenkomsten (MICE)* is het belangrijk dat een all-in concept wordt geboden met logies, zalen en horeca. Bij voorkeur op een rustige en centrale locatie met een goede (auto en OV)bereikbaarheid. In potentie biedt type A een ruim en divers zalenpakket. Daarmee is dit concept interessant voor de MICE markt. Verder is de goede bereikbaarheid per auto (en bus) en de recreatieve mogelijkheden bij het hotel en in de directe omgeving positief. De matige OV bereikbaarheid en minder centrale ligging in Nederland zijn aandachtspunten, maar neemt niet weg dat type A aansluit bij de wensen van de MICE markt. Bovendien wordt Zuid-Nederland economisch steeds belangrijker, met steeds meer zakelijke bezoekers.

Veelzijdig hotelconcept heeft grootste meerwaarde voor gebied

Om bij te dragen aan de doorontwikkeling van het plasseengebied is het belangrijk dat een hotel een open karakter heeft (geen 'beddenhuis'), maar nadrukkelijk de verbinding zoekt met het omliggende gebied. Dit kan door de omgeving ook letterlijk naar binnen te halen en conceptueel een (regionaal) verhaal uit te dragen. Daarnaast kunnen ruimtelijk-functionele verbindingen worden gelegd, wanneer het hotel met onderdelen de plassen letterlijk 'omarmt' en door de horeca met zicht op het water en de gast stimulerend de directe omgeving te verkennen. In onze optiek voldoet met name type A, het hotel-restaurant met voorzieningen, hier aan. Randvoorwaarde is uiteraard de ruimtelijk-functionele opzet en de omvang en situering van horeca en eventuele andere voorzieningen. Een kleinschalig en authentiek hotel (type C) kan in principe een bijdrage leveren aan het gebied, maar sluit minder goed aan op de omgevingskwaliteiten. Wij beoordelen dit dan ook als neutraal (+/-).

Een kleinschalig, authentiek hotel genereert onvoldoende investeringsruimte voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing en benodigde infrastructuur. Het concept is authentiek, veelal relatief klein en knus, en dat komt niet tegemoet aan de randvoorwaarden voor de hotelontwikkeling bij de Watertoren Raamsdonksveer. Voor type C – een kleinschalig en authentiek hotel - is dit aspect derhalve negatief beoordeeld. Voor de andere drie hoteltypen beoordelen we dit neutraal tot positief. Het meest kansrijk om de vereiste kritische massa te bieden is hoteltype A, resulterend in een positieve score. Alle marktsegmenten worden in voldoende mate aangesproken en het ruime voorzieningenpakket vraagt om kritische massa. Hoteltype B en D zijn doorgaans kleiner van omvang en meestal bieden ze een minder uitgebreid voorzieningenniveau, waardoor minder kamers volstaan voor een duurzaam exploitatiemodel.

7. Geen alternatieve locaties hotelontwikkeling beschikbaar

De beoogde hotelontwikkeling heeft een sterke relatie met de bijzondere, groene uitstraling van het gebied en de waterplas. Binnen het stedelijk gebied van Raamsdonksveer/Geertruidenberg zijn geen alternatieve locaties beschikbaar met enerzijds voldoende fysieke ruimte en bereikbaarheid (per auto) voor een dergelijke ontwikkeling en anderzijds onderscheidende gebiedskwaliteiten als groen en water. Ook langs de nieuwe verbindingsweg vanaf afrit 33 (A59) bestaan geen bijzondere gebiedskwaliteiten voor een hotelontwikkeling anders dan een 'stand alone' concept. Een hotel heeft daar niet de ruimtelijke en economische meerwaarde, die het in het onderhavige plangebied nadrukkelijk wel heeft.