



Laddertoets marktbehoefte Hotel Veerse Toren

Rapportage in opdracht van Veerse Toren BV

Februari 2022 | 's-Hertogenbosch



Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Inleiding	5
1.2 Methodiek en aanpak	6
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2. Locatie en concept	8
2.1 Locatie	9
2.2 Concept	11
2.3 Doelgroepen	12
Hoofdstuk 3. Kwantitatieve marktbehoefte	13
3.1 Inleiding	14
3.2 Hotel	15
3.3 Zakelijke bijeenkomsten	25
3.4 Horeca	27
Hoofdstuk 4. Kwalitatieve marktbehoefte	29
4.1 Inleiding	30

Inhoud

4.2	Hotel	31
4.3	Zakelijke bijeenkomsten	36
4.4	Horeca	37
4.5	Buiten versus binnen bestaand stedelijk gebied	38
Hoofdstuk 5. Conclusies en aanbevelingen		39
5.1	Conclusies	40
5.2	Aanbevelingen	42
Bijlagen		43
	Bijlage 1 Hotelaanbod in het marktgebied	44
	Bijlage 2 Aanwezige harde planvoorraad	46

01

Inleiding



1.1 Inleiding

Aanleiding

In 2019 heeft **ZKA Leisure Consultants** (ZKA) een verkenning uitgevoerd naar de marktbehoefte voor hotel De Veerse Toren in Raamdonksveer, in opdracht van Veerse Toren BV. De locatie bevindt zich in en rondom de watertoren in Raamsdonksveer. De conclusie uit dit onderzoek was dat er een marktbehoefte is voor dit hotel.

Veerse Toren BV zal op korte termijn de gemeente Geertruidenberg verzoeken het bestemmingsplan van de betreffende locatie te wijzigen. Aangezien het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vereist artikel 3.1.6 van de Wet Bro dat in dat geval een onderzoek moet worden gedaan naar de behoefte van het plan, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen. Hiertoe is het in 2019 uitgevoerde onderzoek geactualiseerd en verder verdiept.

Het betreft een onderzoek naar de behoefte aan het hotel (150 kamers), maar ook naar de horeca en accommodaties voor (zakelijke) vergaderingen die deel uitmaken van het concept.

Deze rapportage geeft inzicht in de uitkomsten van dat onderzoek.

Vraagstelling

Om tot de gewenste inzichten te komen, is antwoord nodig op de volgende vragen:

- Welke behoefte is er aan het hotel (ook kwantitatief onderbouwd)?
- Welke behoefte is er aan de horeca die deel uitmaakt het totaalconcept (kwalitatief)?
- Welke behoefte is er aan de accommodaties voor zakelijke bijeenkomsten (kwalitatief)?



1.2 Methodiek en aanpak

Het onderzoek is als volgt uitgevoerd:

- De locatie is bezocht waarbij de kwaliteiten van de locatie inzichtelijk worden gemaakt;
- Het concept is beschreven en geanalyseerd, waarbij de Veerse Toren BV een beschrijving en beelden heeft verstrekt;
- Het marktgebied is afgebakend en het aanbod van zowel hotels, (grootschalige) horeca en (wat groter) aanbod van zakelijke vergaderen is onderzocht, geactualiseerd en geanalyseerd;
- De regionale hotelvraag is berekend op basis van het aanbod en bezettingscijfers vanuit meerdere bronnen;
- Er is contact gezocht met negen gemeenten om de actuele planvoorraad van hotels vast te stellen (harde plancapaciteit) en de planvoorraad voor zakelijke accommodaties. Aanvullend voerden wij deskresearch uit om de planvoorraad zo volledig en compleet mogelijk in beeld te hebben;
- We brengen kwantitatief de landelijke ontwikkelingen in de hotelmarkt in kaart;
- We analyseren de behoefte aan hotels. Gezien de vereisten voor een laddertoets moet onze analyse geïnterpreteerd worden als een indicatieve weergave van de kwantitatieve marktbehoefte (weergegeven in een bandbreedte), waarbij wij tevens ingaan op mogelijke marktvergroten effecten voor een hotel. Deze analyse mondt uit in een raming van de marktbehoefte;
- We stellen de (kwalitatieve) marktbehoefte aan de horeca en zalen vast;
- Rapportage.

1.3 Leeswijzer

In de komende hoofdstukken komt het volgende aan bod:

- In hoofdstuk 2 komen het concept en de locatie aan bod;
- Hoofdstuk 3 gaat in op de kwantitatieve marktbehoefte;
- Hoofdstuk 4 gaat in op de kwalitatieve marktbehoefte;
- Hoofdstuk 5 trekt conclusies uit de voorgaande hoofdstukken en doet aanbevelingen voor de ondernemer en verdere planvorming.

02

Locatie en concept



2.1 Locatie

De watertoren is gelegen naast afrit 33 van de A59 Breda - 's-Hertogenbosch wv., direct naast Knooppunt Hooipolder, de kruising van de A59 met de A27 Utrecht-Breda wv. De geplande aanpak van knooppunt Hooipolder (2023-2026) plaatst de watertoren in nieuw perspectief. De naastgelegen op- en afrit 33 komt te vervallen, waardoor het monument weer de ruimte krijgt en gunstig komt te liggen aan het water van het naastgelegen natuur- en recreatiegebied de Veerse Plassen. Dit vooruitzicht was voor gemeente Geertruidenberg in 2017/2018 aanleiding om de watertoren op te nemen in haar ontwikkelvisie voor dit gebied. De wens is om de watertoren in ere te herstellen, publiek toegankelijk te maken en in te zetten als vliegwiel voor de regio, als hotel-restaurant en Toeristisch Overstap Punt (TOP).

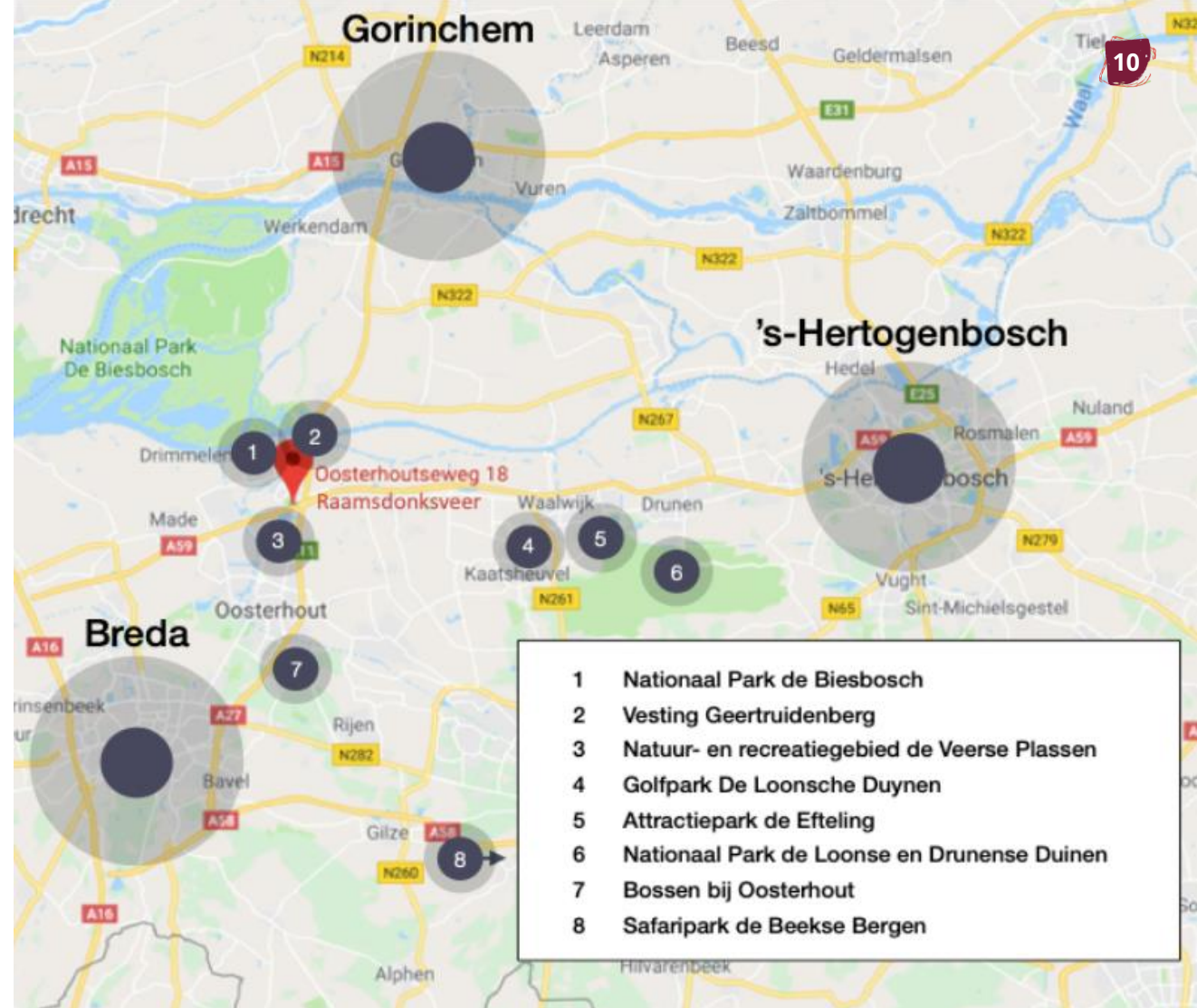
Het Brabantse Raamsdonksveer (gemeente Geertruidenberg) beschikt met de watertoren over een bijzonder rijksmonument. Rond 1990 is de watertoren in gebruik genomen als kantoor en expositieruimte voor kunst. Veerse Toren BV ziet mogelijkheden om de watertoren en het omliggende gebied een andere functie te geven, namelijk een hotel met 150 kamers, horeca en zalen die kunnen worden gebruikt voor zakelijke bijeenkomsten, zoals vergaderingen en congressen. De bestaande bebouwing rondom de watertoren (circa 1.000 m²) wordt dan gesloopt. De achterzijde van het hotel komt aan het water te liggen (Noordplas). Beoogd wordt om dit Plassengebied door te ontwikkelen, waardoor ook mogelijkheden voor natuur- en waterrecreatie ontstaan. Het hotelconcept staat niet op zichzelf en sluit aan op de gemeentelijke ambities m.b.t. het gebied inclusief watertoren (natuur, cultuurhistorie). Het hotel is kostendrager voor deze gebiedsontwikkeling.



Kwaliteiten locatie

De locatie kent een aantal kwaliteiten die het concept en de positionering daarvan ten goede komen:

- Bekendheid van de watertoren, dankzij haar hoogte en ligging, als herkenningspunt/landmark in Noord-Brabant;
- Deze iconische monumentale watertoren wordt in ere hersteld en is de 'blikvanger'.
- Zeer goede bereikbaarheid per auto door de ligging aan Knooppunt Hooipolder (A27, A59). Per openbaar vervoer is de locatie redelijk bereikbaar (bushalte op 250 meter met interregionale verbindingen);
- Zichtlocatie vanaf de A27 en de A59, waar per dag circa 155.000 voertuigen (totaal) passeren (bron: NDW open Data, 2019), wat naar verwachting alleen maar toe zal nemen;
- Recreatieve mogelijkheden en kwaliteiten door de ligging aan de Veerse plassen in een groen en ecologisch waardevol gebied en de voorziene ontwikkeling ('ontwikkelvisie plassengebied');
- Nabijgelegen toeristische hotspots van (inter)nationaal niveau: Nationaal Park de Biesbosch (1,5 miljoen bezoeken per jaar) op minder dan 5 minuten rijden per auto, Loonse en Drunense Duinen (1,2 miljoen bezoeken per jaar) op minder dan 20 minuten en attractiepark de Efteling (5,7 miljoen bezoeken in 2019) op minder dan 15 minuten rijden per auto. Daarnaast kent Oosterhout drie golfbanen en een wellnesscentrum;
- Steden als Breda, Den Bosch en Gorinchem zijn binnen 25 minuten te bereiken. Ook de Vestingdriehoek en Waterlinie zijn binnen deze tijden te bereiken.



2.2 Concept

Het concept bestaat uit:

- Een **hotel** met 150 kamers. De luxe kamers worden in twee vleugels ten zuiden van de toren (aan de Veerse Plassen) gerealiseerd in laagbouw, met de achterzijde van beide gebouwen gesitueerd met een terras aan het water. Kernkwaliteiten zijn luxe, comfort, ontspanning, groen/water, rust & ruimte.
- **Horeca:** het hotel heeft een eigen restaurant en de toren beschikt over een skybar (in totaal circa 820 m²). De horeca is bedoeld voor hotelgasten en bezoekers van de vergaderruimten, externe bezoekers en passanten.
- **Vergaderruimten:** de monumentale watertoren is de blikvanger, met historische entree, experience centre, vergaderruimtes (7 boardrooms) en skybar met 360 graden uitzicht. Het grootste vergaderoppervlak bevindt zich in de vleugels van de nieuwbouw. Het concept beschikt in totaal over circa 700-900 stoelen (verdeeld over meer dan 10 ruimten);
- Ruimte voor ondersteunende leisure en horeca, nader in te vullen.



2.3 Doelgroepen

Hotel en restaurant De Veerse Toren beoogt meerdere doelgroepen aan te trekken:

- **Toeristische vraag:** het hotel ligt dichtbij toeristische trekkers, zoals de Biesbosch, De Efteling en de Loonse en Drunense Duinen. In de omgeving van deze toeristische locaties zijn, afgezien van de Efteling, weinig hotels te vinden. Ook andere toeristische vraag die gerelateerd is aan de iets verder gelegen Vestingdriehoek kan hierdoor aangetrokken worden;
- **Vraag vanuit meerdaagse bijeenkomsten:** zakelijke gasten die (meerdaags) gebruik maken van de vergader- en bijeenkomsten-faciliteiten en zalen. Er is forse zalencapaciteit voor deze bijeenkomsten;
- **Locatiegebonden zakelijke vraag,** zoals van het bedrijventerrein Dombosch in Raamsdonksveer of Weststad in Oosterhout. In de directe omgeving zijn weinig hotels aanwezig van bovengemiddeld niveau of schaal.

In de volgende hoofdstukken gaan we nader in op deze doelgroepen/marktsegmenten en de aanwezige behoeften waar de ontwikkeling van de Veerse Toren op inspeelt.

03

Kwantitatieve
marktbehoefte



3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de kwantitatieve marktbehoefte van

- De hotelfunctie, (3.2.);
- Accommodatie voor zakelijke bijeenkomsten (3.3);
- De horeca (3.4.).

Voor de overige ondersteunende leisure en horeca (zie 2.2) is vanwege de bescheiden maatvoering (max. 400 m² per deelfunctie) geen behoefte-raming en ladderonderbouwing nodig.



3.2 Hotel

Marktgebied

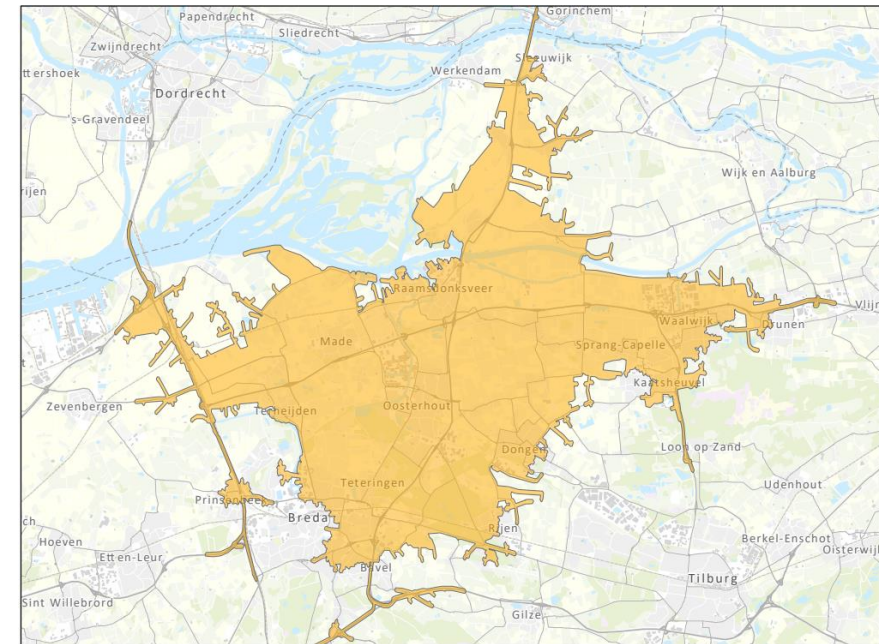
We bakenen het marktgebied rondom de Watertoren breed af met een auto-reistijd van 20 minuten. Dit is gebruikelijk en wordt in andere hotelstudies ook vaker als richtlijn gehanteerd. In de afbakening van het marktgebied houden wij er rekening mee dat de huidige reistijden enkele minuten langer wordt omdat de huidige naastgelegen afrit aan de A59 verdwijnt.

Omdat de Veerse Toren op een kruispunt van wegen ligt, is het hotel goed bereikbaar per auto. Binnen deze 20 autominuten zijn in het noorden Werkendam/Sleeuwijk bereikbaar, in het westen/zuiden Breda-Oost en een westelijk deel van Breda (het centrum van Breda is niet binnen 20 minuten te bereiken), Moerdijk en in het oosten Kaatsheuvel en deels Loon op Zand. Dat betekent dat het marktgebied bestaat uit de volgende gemeenten:

- Altena (deels);
- Breda (deels);
- Dongen;
- Drimmelen;
- Geertruidenberg;
- Oosterhout
- Loon op Zand (deels);
- Waalwijk.

en de kern Moerdijk.

Figuur 3.1. Marktgebied binnen 20 minuten autoreistijd (sit .2025).



Aanbod

De volledige lijst met hotelaanbod binnen het marktgebied is te vinden in bijlage 1. We geven hieronder de omvang van het aanbod per gemeente weer. Het betreft circa 1.400 kamers.

Wat opvalt in het aanbod:

- De gemeente Geertruidenberg, Dongen en Altena beschikken nauwelijks over hotelaanbod. Het aanwezige aanbod is veelal kleinschalig;
- De nabijgelegen gemeenten Drimmelen en Oosterhout bieden wat meer aanbod. De helft van de capaciteit in deze twee gemeenten bestaat uit de driesterrenhotels Best Western (gemeente Drimmelen, 65 kamers) en het Gr8 hotel in Oosterhout (63 kamers);
- In de omliggende gemeenten rondom de locatie is er nauwelijks tot geen viersterren-aanbod aanwezig. Het viersterrenaanbod bevindt zich meer aan de randen van het marktgebied (in de vestigingsplaatsen Waalwijk, Kaatsheuvel en Breda);
- De gemeente Breda beschikt over relatief veel ketenhotels.

Tabel 3.1 Aanbod in het marktgebied

GEMEENTE	AANTAL HOTELKAMERS
ALTENA (DEELS)	17
BREDA (DEELS)	460
DONGEN	24
DRIMMELEN	109
GEERTRUIDENBERG	18
LOON OP ZAND	350
MOERDIJK (KERN)	73
OOSTERHOUT	139
WAALWIJK	182
TOTAAL	1.372

Bron: Behoeftte-onderzoek Hotelmarkt Breda, Horwath, 2020, aangevuld en geactualiseerd met eigen deskresearch van ZKA (stand van zaken december 2021)

Recente aanbodontwikkelingen

De belangrijkste regionale ontwikkelingen in het hotelaanbod zijn:

- Er werden geen nieuwe hotels geopend of fors uitgebreid, voorafgaand aan 2019 hadden al veel uitbreidingen en nieuwvestigingen plaatsgevonden (er werden ruim 450 kamers aan het aanbod toegevoegd, waaronder een uitbreiding van Efteling Hotel en Van der Valk Princeville Breda);
- Gemeente **Breda**: Amrath Hotel Brabant is gesloten. Op termijn komen hier appartementen en kantoren. Hostel Nightflight is eveneens gesloten;
- In de gemeente **Loon op Zand** werd een hotel met arbeidsmigranten gesloten en verwisselden twee hotels van eigenaar



Vraag

De vraag (aantal hotelkamernachten) ramen we voor het aangegeven marktgebied. De kamerbezettingsgraad in het marktgebied voor de jaren 2019 (regulier jaar) en 2020 (coronajaar) is geraamd aan de hand van de bezetting van de regio Midden-Brabant (waar Raamsdonksveer aan grenst) en de provinciale bezettingsgraad op basis van cijfers van het CBS. Eerstgenoemde is 72% (zie rapportage van ZKA). Deze 72% betreft hotels vanaf 3 sterren.

De provinciale kamerbezetting was in 2019 61%, in 2020 daalde deze tot 33% (de bezetting betreft alle hotels vanaf 1 ster). Het aandeel zakelijk was hier 52%. De hoogste bezetting van Brabant wordt behaald in de regio Zuidoost-Brabant, met een relatief grote zakelijke markt. In een beperkt stedelijk gebied rondom Raamsdonksveer verwachten we een iets lagere bezetting dan de genoemde 72%. Dat komt overeen met de raming van de hotelbezetting in Breda en omgeving (Horwath-rapportage 2018, de bezetting in de regio rondom Breda was toen over een vierjaarsperiode 66%). We ramen de bezettingsgraad in de regio in 2019 daarom op 67% met ongeveer 45% zakelijk en 55% toerisme.

Dat betekent circa 334.000 kamerovertnachtingen in 2019 (op basis van 1.372 kamers die het hele jaar 2019 geopend waren.).



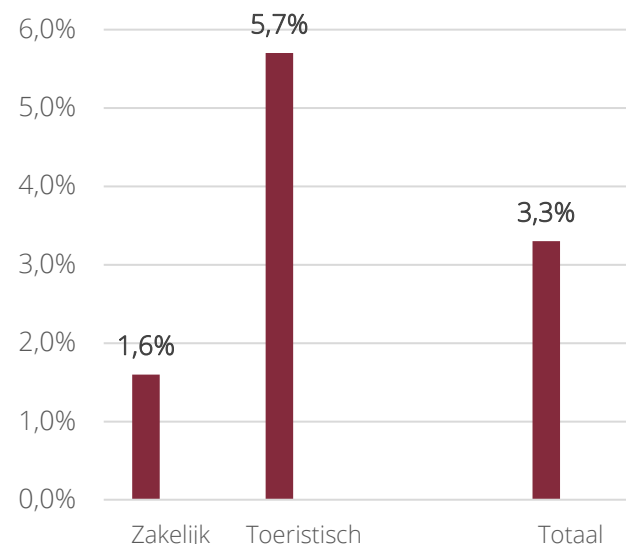
Groei van de vraag

Omdat de omvang van de vraag in de toekomst bepalend is voor de marktruimte (het duurt naar verwachting nog enkele jaren voordat het hotel is gerealiseerd), is er een lange termijn prognose opgesteld voor de ontwikkeling van de hotelvraag in het marktgebied. Onze verwachting is dat de hotelvraag de jaren 2022 en 2023 nog nodig heeft om terug te keren naar het niveau van voor COVID-19, na een forse daling van het aantal overnachtingen in 2020 en ook in 2021 ¹. In 2024 zou de vraag dan weer op het niveau van 2019 kunnen zijn.

De historische langetermijntrend (2007-2019, bron: CBS, bewerking ZKA) geeft een jaarlijkse groei van 3,3% van het aantal kamernachten weer (in de provincie Noord-Brabant). Deze tijdsperiode wordt zowel gekenmerkt als jaren van hoogconjunctuur als van laagconjunctuur en is daarmee een goed vertrekpunt om de ontwikkelkansen te kwantificeren, uiteraard rekening houdend met de grote impact die de coronacrisis heeft.

Ten behoeve van de marktruimte is het belangrijk om de groei van de vraag te berekenen tot circa 10 jaar nadat het bestemmingsplan is gewijzigd. Dat is de periode tot en met tweede helft van 2032, we ramen daarom de marktruimte in 2032. Deze groei van de vraag berekenen we voor het marktgebied. We hanteren daarvoor jaarlijkse groeivoeten in de hotelmarkt vanaf 2024. We gaan ervanuit dat de jaren 2022 en 2023 nog nodig zijn om de hotelmarkt te laten groeien naar het niveau van 2019.

Figuur 3.2. Gemiddelde jaarlijkse groei hotelkamernachten 2007-2019, provincie Noord-Brabant



Bron: CBS, bewerking ZKA

¹ De vraag in het marktgebied ramen we in 2020 op circa 189.000 kamernachten..

De marktruimte voor hotelvraag geldt als een indicatie van de opnamecapaciteit voor nieuwe, reguliere hotelinitiatieven. Marktruimte is echter een dynamisch begrip. Zeker nu de onzekerheid over de toekomst groot is, gaan we bij de raming van de marktruimte uit van meerdere scenario's (3), zodat er sprake is van een bandbreedte:

- **Pessimistisch** scenario;
- **Realistisch** scenario;
- **Optimistisch** scenario.

We hanteren voor het realistische scenario de historische groeivoeten van de zakelijke en toeristische markt. Daarbij valt op dat de toeristische groeivoet met gemiddeld 5,7% relatief hoger is dan de zakelijke markt. Initiatiefnemer zet in op een hoogwaardig, eigentijds en aantrekkelijk totaalconcept, actieve marketing en samenwerking met andere ondernemers in de regio om te kunnen profiteren van deze verwachte marktgroei. Niet uit te sluiten is dat er in de jaren na 2025 een extra effect (inhaaleffect) komt, maar in deze prognose is daar, om conservatief te ramen, niet van uitgegaan.

In tabel 3.2. worden de groeivoeten vermeld die we hanteren om de groei van de vraag te ramen. We hanteren een normatief bezettingspercentage van 60%-65%. Het aantal kamernachten zal dan ten opzichte van het aantal kamernachten van 2019 (334.000) stijgen naar respectievelijk 429.000, 457.000 tot 486.000. We gaan uit van het realistische scenario, waarbij in 2032 het aantal kamernachten met meer dan 100.000 is gegroeid ten opzichte van 2019. Deze relatieve groei van het aantal kamernachten (circa 36% in de periode 2024-2032) werd in de provincie Noord-Brabant in minder dan 5 jaar gerealiseerd (2014- 2019).

Tabel 3.2. Groeivoeten per jaar vanaf 2024

SCENARIO	GROEIVOET ZAKELIJKE MARKT	GROEIVOET TOERISTISCHE MARKT
PESSIMISTISCH	1,1%	4,7%
REALISTISCH	1,6%	5,7%
OPTIMISTISCH	2,1%	6,7%

Tabel 3.3. Kamernachten per scenario (2032)

SCENARIO	KAMERNACHTEN
PESSIMISTISCH	429.000
REALISTISCH	457.000
OPTIMISTISCH	485.000

Uitgangssituatie

Het aantal kamernachten in het jaar 2019 binnen het marktgebied vormt de basis voor de bepaling van de markbehoefte. Deze keuze is gemaakt omdat dat jaar het meest betrouwbare ijkpunt geeft voor de regionale hotelmarkt als de effecten van de crisis eenmaal verdwenen zijn. Dat laat niet onverlet dat de weg er naartoe tijd gaat kosten, waar in de scenario's rekening mee is gehouden.

In 2019 werden in regio circa 334.000 kamernachten in de hotels in de regio geboekt. Hierbij vonden in 2019 meer overnachtingen plaats door toeristische gasten dan overnachtingen door zakelijke gasten.

Norm kamerbezetting 60% tot 65%

De marktruimte voor hotelkamers in de regio wordt geraamd door het aantal kamernachten in 2019 naar het niveau van 2032 te vertalen met behulp van de groeiprognozes uit het vorige hoofdstuk. Het resulterende aantal kamernachten wordt vervolgens vertaald naar het aantal benodigde kamers aan de hand van een normatieve kamerbezetting. We hanteren we een normatieve kamerbezetting van 60% tot 65%. Deze normbezetting is gebaseerd op ervaringscijfers. Omdat de exploitaties van de hotels in de coronacrisis flink onder druk zijn gezet, heeft het overgrote deel van de ondernemers een dergelijke bezetting nodig om de exploitatie op de langere termijn te borgen.

Tabel 3.4 Aantal kamernachten marktgebied 2019

MARKTSEGMENT	KAMERNACHTEN 2019
TOERISTISCH	184.000
ZAKELIJK	150.000
TOTAAL	334.000

Marktruimte tot en met 2032 in het realistische scenario 764 kamers

Uit tabel 3.5. op de volgende pagina komt naar voren dat de **marktruimte tot en met 2032 voor de hotelmarkt in het realistische scenario 764 kamers** bedraagt. Hierbij is uitgegaan van een normbezetting van 60%-65% en het ontwikkelperspectief omschreven in paragraaf 3.3. In het pessimistische scenario is de marktruimte 643 kamers, in het optimistische scenario 892 kamers. De actuele planvoorraad en het plan zelf zijn hierop nog niet in mindering gebracht. De scenario's laten, onder verschillende marktcondities, de opnamecapaciteit voor het nieuwe hotelinitiatief in Raamsdonksveer zien. Hierbij gaat het om reguliere vraag. Door een onderscheidend concept dat nog niet in de markt zit en voor extra vraag zorgt, kan er sprake zijn van additionele vraag en deze vraag komt bovenop de berekende marktruimte voor regulier hotelaanbod. Zie hiervoor ook de volgende paragraaf.

Marktruimte tot en met 2032 in het realistische scenario 764 kamers

Uit tabel 3.5. komt naar voren dat de marktruimte tot en met 2032 voor de hotelmarkt in het realistische scenario 764 kamers bedraagt. Hierbij is uitgegaan van een normbezetting van 60%-65% en het ontwikkel-perspectief omschreven in paragraaf 3.3. In het pessimistische scenario is de marktruimte 643 kamers, in het optimistische scenario 892 kamers. De actuele harde planvoorraad (505 kamers) en het plan zelf zijn hierop nog niet in mindering gebracht. De scenario's laten, onder verschillende marktcondities, de opnamecapaciteit voor het nieuwe hotelinitiatief in Raamsdonksveer zien.

Uitgangspunt voor het huidig aantal kamers is de hotelcapaciteit van eind 2021. Er is ook een autonome afname van bestaande hotelcapaciteit in de regio. Hotelvastgoed heeft doorgaans een (technische, fiscale) levensduur van maximaal 50 jaar. Gemiddeld wordt jaarlijks dus minimaal 2% van de hotels vervangen. Veel bedrijven stoppen dan in praktijk, bijvoorbeeld door gebrek aan opvolging of lucratieve transformatie vastgoed naar bijv. wonen. In praktijk is deze verhouding ongeveer 50/50. Jaarlijks verdwijnt hierdoor dus gemiddeld 1% van het aantal gevestigde kamers. De regionale marktruimte kan in principe dus worden vermeerderd met 131 kamers (jaarlijkse krimp 1%) t.o.v. 1.372 kamers in bestaand aanbod). Deze is reeds verwerkt in tabel 3.5.

Tabel 3.5. Marktruimte per scenario t/m 2032

	PESSIMIS-TISCH	REALIS-TISCH	OPTIMIS-TISCH
KAMERNACHTEN 2032	429.000	457.000	486.000
BENODIGD AANTAL KAMERS	1.884	2.005	2.133
HUIDIG AANTAL KAMERS	-/-1.372	-/-1.372	-/-1.372
MARKTRUIMTE O.B.V. MARKTGROEI	512	633	761
THEORETISCHE VERVANGINGSVRAAG	131	131	131
MARKTRUIMTE TOTAAL	643	764	892
HARDE PLANVOORRAAD	505	505	505
RESTERENDE MARKTRUIMTE	138	259	387

De plancapaciteit is geactualiseerd tot en met 22 december 2021

Resterende marktruimte na aftrek harde planvoorraad

In bijlage 2 is een overzicht van de harde planvoorraad voor hotels opgenomen (waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is). Het totale aantal kamers in de planvoorraad bedraagt op dit moment per saldo 505 (exclusief het onderhavige plan). Deze planvoorraad is tot stand gekomen na contact met de gemeenten uit het marktgebied. Aanvullend is door ons deskresearch uitgevoerd om de huidige status zo compleet mogelijk in beeld te krijgen en daarmee de actuele planvoorraad zo nauwkeurig mogelijk mee te nemen in de analyses. Daaruit bleek één situatie van een bestaande bebouwing (evenementenhal Breda met onder andere horeca en bowling) met gemengde bestemming (waaronder hotel, zonder een afgebakend aantal kamers). In dit (redelijke nieuwe) maar bestaande pand kunnen na een zeer grootschalige verbouwing een hotel, maar ook vele andere functies worden gerealiseerd, door de bruikbaarheid en locatiekwaliteiten van het plan. Het gebied is nadrukkelijk een grootschalige locatie met leisure en andere vormen van vermaak. Dit maakt het onwaarschijnlijk dat hier op termijn een vergelijkbaar concept als de Veerse Toren (of een ander type hotel) komt en derhalve achten wij dit minder relevant voor deze laddertoets.

De marktruimte verminderd met de harde planvoorraad leidt in het realistische scenario tot een resterende marktruimte van 259 kamers. In het optimistische scenario is ruimte voor bijna 400 kamers.

Dit betekent dat een deel van de marktruimte vanuit reguliere hotelvraag tot en met 2032 feitelijk al door huidige initiatieven wordt ingevuld. In welke mate deze initiatieven daadwerkelijk worden gerealiseerd, is de vraag, maar formeel niet van belang voor de berekening en laddertoets.

Tevens is duidelijk dat daadwerkelijke realisatie van de planvoorraad in de praktijk onzeker is (bijvoorbeeld door marktontwikkeling, financiering, planologische aspecten). De marktruimte zou hierdoor in 2032 nog groter kunnen zijn dan genoemd.

In het realistisch scenario is er, los van het plan, marktruimte voor circa 260 kamers. Ook al zou er een nieuw plan ontstaan voor 300 kamers, dan is er een overschot van circa 40 kamers op een capaciteit van circa 2.000. Dit overschot van 2% achten wij aanvaardbaar.

In de planvoorraad is niet het (harde) plan van de Efteling opgenomen voor een eigen hotel met 500 kamers. De Efteling kan nog circa 2.800 bedden ontwikkelen binnen het geldende bestemmingsplan, waarvan een (groot) deel door nieuwe vakantiewoningen zal worden ingevuld. De Efteling geeft aan in haar visie 2030 dat zelfs met de realisatie van dit plan er niet genoeg hotelcapaciteit voor haar eigen verblijfsgasten is in de toekomst, maar dat ook nog circa 1.500 extra hotelkamers buiten het park noodzakelijk zijn.

Sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (in 2021) is er nog niets van deze 1.500 kamers in het marktgebied gerealiseerd. De Veerse Toren kan inspelen op deze behoefte. Het is de verwachting dat het nieuwe hotel van de Efteling nagenoeg alleen Efteling bezoekers aantrekt en ook voordelige effecten heeft voor ondernemers in de regio.

In de berekening van de marktruimte gaat het om de reguliere vraag op de locatie in de regio rondom Raamsdonksveer.

Toegevoegde waarde van samenwerking met bekende hotelketen

Door een onderscheidend concept dat nog niet in de markt zit en voor extra vraag zorgt, kan er sprake zijn van additionele vraag en deze vraag komt bovenop de berekende marktruimte voor regulier hotelaanbod. Als er bijvoorbeeld een landelijke hotelketen van voldoende kwaliteitsniveau wordt gekoppeld aan dit hotel, kan dit voor een additionele vraag zorgen. Gasten zijn bekend met het concept, het reserverings- en loyaliteitssysteem. Ze hebben positieve ervaringen en zijn vertrouwd met het product, de hospitality en de dienstverlening. Dit zorgt voor marktverruiming onder zowel zakelijke als toeristische gasten. Op basis van ervaringscijfers is het realistisch uit te gaan dat zo'n 40%-50% van het bezette aantal kamers per dag (dat komt overeen met 40-50 kamers per dag) door additionele vraag wordt ingevuld. Deze additionele vraag die sterk samenhangt met het concept, komt bovenop de genoemde marktruimte op de vorige pagina.

3.3 Zakelijke bijeenkomsten

Het concept biedt een capaciteit voor zakelijke bijeenkomsten van 700-900 stoelen in diverse zalen, zowel in de watertoren als de andere gebouwen. De marktregio/het verzorgingsgebied van de markt voor zakelijke bijeenkomsten is gelijk gesteld aan dat van de hotelfunctie

Om de behoefte aan een nieuwe accommodatie met zakelijke faciliteiten te beoordelen, is het aanbod geanalyseerd binnen deze 20 reisminuten. Hiertoe heeft deskresearch plaatsgevonden naar aanbod van enige schaal, dat op bedrijfsmatige en professionele wijze wordt geëxploiteerd. Dit aanbod bestaat voor ongeveer 50% uit hotels, de overige 50% is zelfstandig en bestaat vrijwel geheel uit accommodaties van de Efteling. Er zijn, na navraag bij de gemeenten, geen plannen bekend van nieuwe zakelijke accommodaties (of uitbreiding). Tabel 3.6 geeft een overzicht van de huidige capaciteit naar gemeente, terwijl tabel 3.7 op de volgende pagina meer inzicht geeft in het type capaciteit.

Binnen het gebied is een forse vergadercapaciteit aanwezig van circa 8.400 stoelen, die zich vooral bevindt aan de randen van het gebied. De helft van de capaciteit komt voor rekening van de Efteling (met name grootschalige locaties zoals het Efteling Theater en het Spiegelpaleis). De locatie van de Efteling zal zich naar verwachting slechts deels vullen met reguliere vraag naar meerdaagse zakelijke bijeenkomsten.

Tabel 3.6 Aanbod zalencapaciteit per gemeente

GEMEENTE	AANTAL STOELN
BREDA (DEELS)	2.597
DONGEN	100
DRIMMELEN	475
GEERTRUIDENBERG	0
LOON OP ZAND	4.310
OOSTERHOUT	80
WAALWIJK	857
TOTAAL	8.419

Bron: deskresearch van ZKA (stand van zaken december 2021)

Ongeveer de helft van het aanbod is te vinden in hotels, waarvan bijna tweederde binnen de gemeente Breda gevestigd is en bijna een derde binnen de gemeente Waalwijk.

In de vier van de vijf omliggende (gemeenten Geertruidenberg, Oosterhout, Dongen, Altena) is nauwelijks capaciteit voor zakelijke bijeenkomsten aanwezig. Afgezien van de Efteling is er in het gehele marktgebied slechts één accommodatie aanwezig met tenminste 500 stoelen (Van der Valk Princeville in Breda). Met andere woorden, hotel Veerse Toren wordt in potentie de aanbieder met de grootste zalencapaciteit in de (kleinere) regio.

Binnen de vier omliggende gemeenten is er ondanks de aanwezigheid van enkele bedrijventerreinen (Oosterhout, Geertruidenberg) amper gelegenheid voor zakelijke bijeenkomsten. Hiervoor wordt moet nu uitgeweken naar Waalwijk, Breda of De Efteling. Gezien het zeer beperkte aanbod in de regio zijn wij positief over de behoefte aan de nieuwe zalen. Gezien de goed bereikbare snelweg-locatie kan het concept ook markt aantrekken net buiten het verzorgingsgebied.

Tabel 3.7 Type zalencapaciteit

GEMEENTE	AANTAL STOELN
HOTELS	4.229
OVERIG	4.190
TOTAAL	8.419

Bron: deskresearch van ZKA (stand van zaken december 2021)

3.4 Horeca

Het hotel bevat een restaurant met behoorlijke omvang, die met name ondersteunend is voor de hotelfunctie (zowel zakelijk als toeristisch), en voor de markt voor zakelijke bijeenkomsten. Voor een beperkt deel is dit restaurant vanwege de goede locatie ook aantrekkelijk voor lokaal/regionaal restaurantbezoek dat los staat van bezoek aan het hotel of zakelijke faciliteiten. Voor de volledigheid wordt daarom een analyse gemaakt van het regionale horeca-aanbod in het marktgebied.

De tabel hiernaast geeft het horeca-aanbod weer. Uit de tabel blijkt dat het horeca-aanbod in de gemeente Geertruidenberg en omliggende gemeenten redelijk gemiddeld is. Alleen in Breda is het horeca-aanbod per inwoner ruim bovengemiddeld. Als we kijken naar de restaurantfunctie, zien we met uitzondering van Oosterhout (hier zijn twee grotere horecagelegenheden gericht op groepen) in de omliggende gemeenten dat er een 'tekort' aan restaurants is, het gemiddelde is hier duidelijk lager dan landelijk gemiddeld (hier zijn wat meer fastfood en cafés gevestigd). Verder is alleen in Breda en Oosterhout het aanbod iets bovengemiddeld. Deels kan dit verklaard worden door de aantrekkende werking van horecabezoek aan (aantrekkelijke) steden als Breda en Oosterhout, vanuit de omliggende kleinere steden en dorpen.

Kwantitatief gezien voorziet het nieuwe restaurant hier dus mee in een behoefte.

Tabel 3.8. Aantal vierkante meter horeca per 1.000 inwoners

GEMEENTE	RESTAURANT	HORECA (TOTAAL)
ALTENA	77	145
BREDA	190	321
DONGEN	71	164
DRIMMELEN	132	222
GEERTRUIDENBERG	97	240
LOON OP ZAND	145	240
OOSTERHOUT	180	276
WAALWIJK	172	266
LANDELIJK GEMIDDELDE	156	242

Bron: Locatus, december 2021

Uitgangspunt van initiatiefnemer is een hoogwaardig, eigentijds en aantrekkelijk totaalconcept voor het hotel. Het restaurant is hier een belangrijk onderdeel van. Er wordt gebruik gemaakt van de unieke locatie aan knooppunt Hooipolder en het plassen gebied en de ligging nabij toeristische trekkers waaronder de Biesbosch en de Efteling. Ook wordt nadrukkelijk de samenwerking aangegaan met andere ondernemers in de regio.

Daarnaast zijn er inmiddels kansrijke contacten met landelijke succesvolle hotelketens, die de marktkansen nog verder zouden kunnen vergroten.

04

Kwalitatieve
marktbehoefte



4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de kwalitatieve marktbehoefte voor het concept bepaald. We gaan hier achtereenvolgens in op het hotel (4.2.), de zakelijke bijeenkomsten (4.3.) en de horeca (4.4.). In 4.5. gaan we in op de behoefte aan de ontwikkeling binnen en buiten bestaand stedelijk gebied.

4.2 Hotel

In het voorgaande hoofdstuk zijn de belangrijkste ontwikkelingen wat betreft vraag en aanbod van hotels in de afgelopen twee jaren beschreven en is de verwachte groei van de vraag in de toekomst geraamd. Deze groei van de vraag kan niet worden ingevuld door fors hogere bezettingsgraden (de markt zou dan oververhit raken) maar wel door het toevoegen van (onderscheidend) aanbod van hotels. In het hoofdstuk hiervoor is de kwantitatieve marktbehoefte duidelijk gemaakt.

Kwalitatieve behoefte hotel

Aanvullend op de kwantitatieve behoeftebepaling is beoordeeld in hoeverre het hotelplan inspeelt op een kwalitatieve behoefte in het marktgebied. Anders gezegd, beoordeeld is of door de *1. kwaliteiten van de planlocatie en directe omgeving* en door het *2. het specifieke hotelconcept* wordt ingespeeld op een verblijfsbehoefte waar op momenteel nog onvoldoende in wordt voorzien. Met name conceptueel kan dat betekenen dat in een aanvullende vraag wordt voorzien, zoals zakelijke vraag en toeristische vraag vanwege de goede ligging ten opzichte van toeristisch interessante locaties in de omgeving. Met dit concept kan daarmee worden ingespeeld op de groeiende toeristische vraag (behoorlijke groeipercentages per jaar).

Het onderhavige plan sluit goed aan bij de criteria die de toeristische gast, de zakelijke locatiegebonden gast en de MICE markt (meerdaagse bijeenkomsten) stellen aan een hotelconcept en de planlocatie. We werken dit per marktsegment verder uit.

Vrijtijdsmarkt

Zoals uit de berekening blijkt is de vrijetijdsmarkt de voornaamste groeimarkt. Met het onderhavig plan zijn veel kansen om hierop in te zetten:

- *Toeristische aantrekkelijkheid van de planlocatie/-gebied.* De beoogde doorontwikkeling van de Veerse plassen maakt het gebied tot een aangenaam gebied voor verblijfs- en daggasten en ook voor de eigen inwoners. De horeca bij hotel Veerse Toren die het plassengebied letterlijk omarmt versterkt dit aanzienlijk.
- *Uitvalsbasis in een veelzijdige toeristische regio.* De regio kent vele en gevarieerde mogelijkheden voor een dagje uit. In hoofdstuk 2 somden wij deze reeds op. Dit maakt de planlocatie aantrekkelijk voor een meerdaags toeristisch verblijf. Denk aan vestingstad Geertruidenberg, wellnesscentrum Spa One en diverse golfbanen in Oosterhout, de nabijheid van Nationaal Park De Biesbosch.

Op een iets grotere maar zeer acceptabele afstand voor een dagje uit zijn uiteraard de Efteling en Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen te vinden, maar denk ook aan de binnenstad van Breda en 's-Hertogenbosch, vestingstad Heusden, maar ook minder bekende spelers als de forten en andere bezienswaardigheden van de Hollandsche Waterlinie. Met andere woorden, hotel Veerse Toren biedt gevarieerde opties voor een meerdaags verblijf. Opties bovendien die inspelen op diverse motieven/ leefstijlen: actief erop uit met elkaar, rust en ontspanning, historie, stedenbezoek.

Specifiek voor de Efteling benoemen we de ambities om bezoek uit een groter gebied uit Nederland en het nabije buitenland aan te trekken. Dit gaat vaker gepaard met verblijf. Hotels in Loon op Zand en Waalwijk komen hiervoor sneller in beeld, maar ook in een groter gebied (waaronder Raamsdonksveer) liggen kansen, het is raadzaam de extra locatiekwaliteiten hierbij te benadrukken. Zie in dit kader ook de eigen visie van de Efteling die ook uitgaat dat accommodaties in een groot gebied profiteren van de doorontwikkeling van het attractiepark en bijbehorende eigen logies.

Duidelijk is dat er veel kansen zijn om het Hotel Veerse Toren te positioneren als onderscheidende bestemming voor toeristisch verblijf. Initiatiefnemer zet in op een hoogwaardig, eigentijds en aantrekkelijk totaalconcept, actieve marketing en samenwerking met andere ondernemers in de regio.

De combinatie met het hotel vergroot het marktbereik, waardoor én het wellnesscentrum/ golfbaan en het hotel extra gasten hebben. Een andere samenwerking met potentie kan gezocht worden in groepsuitjes (bedrijven, families, vrienden) die in de regio een dagarrangementen boeken. Hotel Veerse Toren kan met het restaurant, de zalen en de hotelkamers dit dagprogramma meer onderscheidend maken.

Locatiegebonden zakelijke markt

Personen die in het kader van een bezoek aan bedrijf of instelling een hotelkamer voor één of meerdere nachten zoeken. Zij zoeken doorgaans een hotel van een bepaalde kwaliteitsniveau (veelal 4 sterren), bij voorkeur gratis parkeren en een goede bereikbaarheid vanaf de snelweg. Indien de locatie over een bepaalde (toeristische) entourage beschikt, is dat een extra plus.

De planlocatie voldoet uitstekend aan de wensen/eisen van dit marktsegment. De locatie ligt op een kruispunt van wegen met dagelijks 155.000 voertuigen die passeren. Het is met recht een locatie voor zakelijk hotelgebruik, maar wel één met als extra de Veerse Plassen aan de achterzijde. Ook geeft de historische en iconische Watertoren het geheel extra uitstraling.

Vanuit deze positieve beoordeling van de locatiekwaliteiten kan gesteld worden dat het hotelplan inspeelt op de locatiegebonden zakelijke vraag. We gaan iets dieper in op de verwachte ontwikkeling van die vraag.

Impact coronacrisis, maar naar verwachting marktherstel op moment van opening Hotel Veerse Toren. Duidelijk is dat de zakelijke markt impact ondervindt van de maatregelen als gevolg van de coronacrisis. Mensen overleggen meer digitaal en zijn minder snel geneigd voortdurend in de auto te stappen voor een fysiek overleg. Dit zal de komende jaren naar verwachting merkbaar zijn, maar dit effect is naar onze verwachting grotendeels weggeëbd op moment dat Hotel Veerse Toren opent en herstel van de markt heeft plaatsgevonden.

Momenteel is er nauwelijks hotelaanbod voor zakelijke locatiegebonden vraag. Uit de aanbodanalyse werd duidelijk dat er momenteel nauwelijks viersterren hotels zijn gevestigd in de directe omgeving. Alleen aan de randen van dit gebied – zoals in Breda, Waalwijk en Kaatsheuvel) – bevindt zich aanbod van vergelijkbare schaal en kwaliteit of zijn dergelijke plannen voor nieuw aanbod actueel. In de directe omgeving ontbreekt concurrerend aanbod (zie ook de marktbehoefte van accommodaties voor zakelijke bijeenkomsten op de vorige pagina's).

Dit werd bevestigd in gesprekken met ondernemers in de gemeenten Geertruidenberg en Oosterhout die wij een aantal jaren geleden voerden. Zij vertelden dat zij hotels boeken voor (tijdelijke) medewerkers of gasten, maar hiervoor noodgedwongen uitwijken naar andere hotels in de gemeenten Drimmelen, Oosterhout en incidenteel ook naar hotels in Breda of Waalwijk. In de directe omgeving van deze bedrijven ontbreekt dit aanbod. Naar onze verwachting is ook nu sprake van deze latente behoefte en vult Hotel Veerse Toren deze aanbodlacune in. Het hotelaanbod is nadien immers niet veranderd en vanuit deze bedrijven zal in meer of mindere mate behoefte zijn aan een verblijfsplek voor gasten of medewerkers.

Meerdaagse bijeenkomsten

Om meerdaagse bijeenkomsten te faciliteren, zijn hiervoor faciliteiten benodigd. De vraag naar meerdaagse bijeenkomsten zal zich naar onze verwachting na COVID-19 herstellen. Deze markt is ook een belangrijk segment voor de hotelvraag. Basis hiervoor is de markt voor zakelijke bijeenkomsten, die aan het eind van dit hoofdstuk wordt besproken. Onze verwachting is dat op termijn de bijeenkomsten grotendeels face-to-face plaatsvinden, aangevuld met digitale/online meetings. Bepaalde bijeenkomsten lenen zich het beste als men fysiek bijeen is (inhoudelijk kennis delen, netwerken), bovendien hebben velen de voorkeur om elkaar te ontmoeten.

Live bijeenkomsten worden aangevuld met digitaal overleggen en confereren. Bedrijven maar ook meeting organisators hebben de voordelen hiervan ervaren.

Tot slot zijn er mogelijkheden om in te spelen op passanten. Personen die in het kader van een reis naar een verder gelegen bestemming behoefte hebben aan een hotel voor één nacht. Dit kan zowel met een zakelijk als een toeristisch reismotief. De locatie langs de A27 en A59 maakt dat de locatie uitstekend is voor passanten. Onze ervaringen leren dat passanten een klein deel van de bezetting bij snelweghotels verzorgen (enkele procenten).

Conclusies kwalitatief behoefte Hotel Veerse Toren

Voor zowel toeristen als zakelijke gasten beschikt Hotel Veerse Toren over onderscheidende kwaliteiten. Er wordt ingespeeld op een kwalitatieve behoefte. Een behoefte waar op dit moment niet of slechts in beperkte mate op wordt ingespeeld in het marktgebied. Gezien de aanbodtekorten in de direct omliggende gemeente speelt geen enkel hotel sterk in op de behoefte uit de zakelijke markt. Het feit dat bedrijven in de directe omgeving noodgedwongen uitwijken illustreert dit. Voor de vrijetijdsmarkt zijn er ook absoluut kansen om een eigen markt te creëren.

Uitgangspunt van de initiatiefnemer is een hoogwaardig, eigentijds en aantrekkelijk totaalconcept voor het hotel. Het restaurant is hier een belangrijk onderdeel van. Er wordt gebruik gemaakt van de locatie aan knooppunt Hooipolder en het plassengebied en de ligging nabij toeristische trekkers waaronder de Biesbosch en de Efteling. Ook wordt nadrukkelijk de samenwerking aangegaan met andere ondernemers in de regio. Daarnaast zijn er inmiddels kansrijke contacten met landelijke succesvolle hotelketens, die de marktkansen nog verder zouden kunnen vergroten.



4.3 Zakelijke bijeenkomsten

Voor de markt is uiteraard de beschikbaarheid van voldoende zalen een vereiste voor de markt voor zakelijke bijeenkomsten. Hotels hebben doorgaans een behoorlijke capaciteit nodig. Het concept biedt een behoorlijke capaciteit van 700-900 stoelen en kan hiermee inspelen op de vraag.

Wat betreft behoefte aan dit concept is belangrijk :

- De locatie is zeer goed bereikbaar per auto op het kruispunt van de wegen A59 en A27 (40 minuten tot Utrecht en 35 minuten vanaf Rotterdam) en is gelegen in een recreatieve omgeving ;
- De bereikbaarheid per openbaar vervoer is redelijk. De halte is direct voor de deur (Oosterhoutseweg, 50 m van terrein, 250 m van ingang). Naast de reguliere verbindingen stopt hier de 'Brabantliner'. Hierdoor zijn steden zoals Utrecht en Rotterdam te bereiken binnen circa 1 uur. Amsterdam en Den Haag in 1,5 uur. De reistijd naar Breda, waar het dichtstbijzijnde station is, bedraagt ongeveer 40 minuten. De bereikbaarheid per auto is voor een hotel het meest essentieel;
- De locatie ligt niet in de Randstad, maar wel op bereikbare afstand. Live bijeenkomsten (de COVID-19 situatie voorbehouden) vinden steeds vaker plaats in de schil rond de Randstad als gevolg van de beperkte beschikbaarheid en hoge kosten in de Randstad. Deze locatie en dit concept kunnen hier op inspelen;
- De zalencapaciteit biedt mogelijkheden voor differentiatie (zalen met verschillende grootten, waaronder in de karakteristieke watertoren).



4.4 Horeca

De horecafunctie is sterk ondersteunend aan het hotel en de functie voor zakelijke bijeenkomsten. In de kwantitatieve behoeftebepaling gaven we reeds aan dat er in Geertruidenberg en de meeste omliggende gemeenten een duidelijk tekort is aan restaurants is ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. We geven onderstaand onze eerste bevindingen weer na onderzoek op hoofdlijnen naar de horecafunctie.

De horeca zal ook een (beperkt) deel zelfstandig bezoekers trekken, met alleen het bezoekmotief horeca. Het restaurant voorziet daarmee in een behoefte, omdat:

- Horeca (los van COVID -19) steeds meer toeneemt. Inmiddels vormt de horeca al een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Vanaf 2010 tot en met 2018 groeiden de restaurantbestedingen in Nederland met meer dan 50%. In 2020 en 2021 is deze omzet wel gedaald door COVID-19 maatregelen;
- De locatie van het restaurant is gunstig. Naast dat het gelegen is naast een waardevol plassen- en natuurgebied sluit het ook aan bij de behoeften van horeca-exploitanten: een goede bereikbaarheid per auto, voldoende parkeergelegenheid, behoorlijke omvang, combinatie met leisurefuncties of andere leisure-bezoekmotieven. Het concept voldoet aan al deze eisen;
- Gezien de zichtlocatie op een druk kruispunt van snelwegen trekt dit ook passerende reizigers aan en vervult een functie vergelijkbaar met een wegrestaurant;
- Het restaurant kent een behoorlijk niveau, mede gezien het viersterrenniveau van het hotel;
- De omvang van het restaurant is voldoende voor groepen en gezelschappen.



4.5 Buiten versus binnen bestaand stedelijk gebied

Aangezien de planlocatie gelegen is buiten het bestaand stedelijk gebied moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Hierbij moet aangetekend worden dat het plangebied zeer dicht tegen het stedelijk gebied aanligt.

Restauratie watertoren en integrale gebiedsontwikkeling vergt robuuste kostendragers met toekomstperspectief

In samenwerking met BRO verkenden wij in 2021 welke type hotelconcept bijdraagt aan de beoogde gebiedsontwikkeling. De renovatie van de watertoren, natuurontwikkeling en de recreatieve infrastructuur vergen hoge investeringen. Economisch duurzame kostendragers zijn dan ook essentieel voor de integrale gebiedsontwikkeling. Een hotelontwikkeling inclusief bijbehorende voorzieningen is een geschikte en robuuste kostendrager. Gegeven de hoge investeringen voor de integrale gebiedsontwikkeling, inclusief de restauratie van de watertoren, vergt dit evenwel schaalgrootte. Het kostenniveau is hoog en, daarmee samenhangend, is voor een duurzame rendabele exploitatie voldoende omzet noodzakelijk. Daarom is een bepaalde schaal nodig en dit vergt een brede doelgroepenfocus. Zoals uit voorgaande analyses heeft de planlocatie de kwaliteiten om meerdere marktsegmenten aan te spreken.

Geen alternatieve locaties beschikbaar voor de hotelontwikkeling

De hotelontwikkeling versterkt derhalve de totale gebiedsontwikkeling. De geplande aanpak van knooppunt Hooipolder (2023-2026) plaatst de watertoren in nieuw perspectief. De naastgelegen op- en afrit 33 komt te vervallen, waardoor het monument de ruimte krijgt en gunstig komt te liggen aan het water van het naastgelegen natuur- en recreatiegebied de Veerse Plassen. Dit vooruitzicht was voor gemeente Geertruidenberg in 2017/2018 aanleiding om de watertoren op te nemen in haar ontwikkelvisie voor dit gebied. De wens is om de watertoren in ere te herstellen, publiek toegankelijk te maken en in te zetten als vliegwiel voor de regio, als hotel-restaurant en Toeristisch Overstap Punt (TOP). In samenwerking met BRO werd afgewogen in hoeverre er andere locaties binnen het stedelijk gebied Raamsdonksveer /Geertruidenberg zijn die beschikken over voldoende fysieke ruimte en over voldoende kwaliteiten om de brede mix in marktsegmenten aan te spreken met een hotelconcept inclusief versterkende voorzieningen. Geconcludeerd werd dat er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook langs de nieuwe verbindingsweg vanaf afrit 33 aan de A59 zijn geen bijzondere gebiedskwaliteiten voor een hotelontwikkeling anders dan een 'stand alone' concept. Een hotel heeft op deze locaties niet de ruimtelijk en economische meerwaarde die wel mogelijk zijn in de Veerse Toren en omliggende (plassen)gebied.

05

Conclusies en aanbevelingen



5.1 Conclusies

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd:

Locatie

Het concept bestaat uit hotelkamers, restaurant, accommodatie voor zakelijke bijeenkomsten en ondersteunende functies. Het plan geeft de Watertoren en het omliggende Veerse Plassengebied een nieuwe functie die een kwaliteitsverbetering van de omgeving betekent. De locatie ligt op een kruispunt van wegen en is een zichtlocatie vrijwel direct aan de snelweg en nabij het natuurgebied de Veerse Plassen. Dit is een gunstige locatie voor dit concept. Mogelijk kan het concept worden geëxploiteerd door een landelijke succesvolle hotelketen. Er is een behoorlijk aantal toeristische hotspots in de directe nabijheid, zoals de Efteling, De Biesbosch en de Loonse en Drunense duinen.

Marktbehoefte

De omgeving telt een hotelaanbod van bijna 1.400 kamers (binnen 20 autominuten reistijd). Het aanbod in de directe omliggende gemeenten is beperkt en het is met name geconcentreerd aan de randen van het marktgebied (Breda/Waalwijk /Efteling). Na jaren van forse groei in de regio (met name toeristische markt) en een geraamde bezetting van 67% is er in de COVID-19 situatie nu tijdelijk verminderde hotelvraag in de markt. Deze krimp duurt naar onze verwachting nog voort tot en met 2023. Mogelijk duurt de tijdelijke vermindering van hotelvraag wel langer, daarom is ook een pessimistisch scenario opgenomen.

Daarna gaan we uit van groei conform de historische groeivoeten (2007-2019) van 3,3% per jaar en is er in 2032 bij voortzetting van deze groei een marktruimte in het gebied voor 573 kamers. Er is conservatief geraamd door niet te rekenen met een 'inhaaleffect' conform de COVID-19 situatie.

Met een planvoorraad van 505 kamers is er marktruimte tot en met 2032 in het realistische scenario van 260 kamers bij een marktconforme bezettingsgraad van 60%-65% per jaar. Dat betekent dat het hotelplan (150 kamers) in deze marktruimte past.

Het hotel kan met de drie functies (hotel, zalencapaciteit, horeca) en ondersteunende functies meerdere markten aanspreken: toeristische vraag, locatiegebonden zakelijke vraag, markt voor één-of meerdaagse bijeenkomsten, bleisure (zoals bedrijfsfeesten) en zelfstandige horecavraag. Dit vraagt wel inspanningen van de exploitant (samenwerking met ondernemers, ontwikkelen arrangementen) om additionele vraag aan te trekken, dit is een randvoorwaarde om de gehanteerde (toeristische) groei ook waar te maken. Het aantrekken van een landelijke hotelketen als exploitant vergroot de kansen van het concept verder sterk.

Het concept spreekt een behoefte aan, gezien het beperkte aanbod van hotels in de direct omliggende omgeving, de locatie, de mogelijkheden om gasten te trekken vanuit de Efteling (dat een tekort aan accommodaties heeft), Biesbosch en andere toeristische hotspots in de omgeving. Met de eigen horeca en het hotel kan ook de markt voor meerdaagse bijeenkomsten worden aangetrokken, waar nu met name in de gemeenten Breda en Waalwijk/Loon op Zand mogelijkheden voor zijn en in de direct omliggende gemeenten nauwelijks. Dit geldt ook voor de individuele locatiegebonden zakelijke vraag.

De horeca kan inspelen op het beperkte aanbod van restaurants in de eigen en enkele omliggende gemeenten. Dit biedt een kans om horecagasten aan te trekken naar de gemeente Geertruidenberg, die anders deels zijn aangewezen op horeca in andere iets meer stedelijke gemeenten als Breda en Oosterhout.

We zijn van mening dat het hotel zowel kwalitatief als kwantitatief voorziet in een behoefte, evenals de (op zich primair aan het hotel ondersteunende) zakelijke en horecafunctie.

Verwachte omzeteffecten

De marktruimte is in elk scenario positief. Eventuele verwachte negatieve omzeteffecten op andere hotels treden in principe alleen op als er nog grotere extra hotelplannen in de komende jaren ontstaan. Bij bijvoorbeeld een extra plan van 150 kamers leidt dat tot een mogelijk negatief effect van 2,5% in een realistisch scenario en dan verspreidt dit effect zich ook over een behoorlijk aantal hotels in het marktgebied. Dit maakt ook dat wij niet verwachten dat een hotel in de Veerse Toren leidt tot ongewenste concurrentie bij andere bedrijven in het marktgebied. We verwachten ook dat onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders niet optreden als gevolg van de ontwikkeling van hotel de Veerse Toren.

Ontwikkelingen binnen en buiten bestaand stedelijk gebied

Na onderzoek in samenwerking met bureau BRO zijn we tot de conclusie gekomen dat er voor dit concept geen alternatieve locaties beschikbaar zijn binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook langs de nieuwe verbindingsweg langs aan de A59 zijn geen bijzondere gebiedskwaliteiten voor een hotelontwikkeling anders dan een 'stand alone' concept. Een hotel heeft op deze andere locaties niet de ruimtelijke en economische meerwaarde die wel mogelijk zijn in de Veerse Toren en bij het omliggende (plassen)gebied.

5.2 Aanbevelingen

Uit het voorgaande formuleren we de volgende aanbevelingen:

- Door te gaan met de planvorming, allereerst met de aanvraag tot wijzigen van het bestemmingsplan;
- Voorop te blijven lopen in de planvorming: er is een harde planvoorraad van circa 500 hotelkamers, waarvan één hotel al in aanbouw is. Het is niet bekend wanneer en of de andere hotelplannen doorgaan, maar dit kan snel plaatsvinden. Anderzijds is er nog niet voor alle plannen een exploitant, maar de bestemmingsplannen zijn onherroepelijk;
- De mogelijkheden te verkennen om samen te werken met een landelijke hotelexploitant om de marktkansen verder te vergroten. Een hotelketen heeft de potentie om zakelijke gasten en toeristen aan te spreken omdat zij bekend zijn met het concept, het reserverings- en loyaliteitssysteem. Anders gezegd, een dergelijke keten kan in staat zijn eigen gasten aan te trekken wat resulteert in additionele vraag.

Bijlagen

Bijlage 1 Hotelaanbod in het marktgebied*

NAAM HOTEL	PLAATS	GEMEENTE	AANTAL HOTELKAMERS
HOTEL DE KOPPELPAARDEN	DUSSEN	ALTENA	8
DE BRABANTSE BIESBOSCH	WERKENDAM	ALTENA	9
GOLDEN TULIP MASTBOSCH	BREDA	BREDA	47
VAN DER VALK PRINCEVILLE	BREDA	BREDA	127
HOTEL RESTAURANT CAMPANILE	BREDA	BREDA	83
BASTION HOTEL	BREDA	BREDA	85
NOVOTEL BREDA	BREDA	BREDA	106
HOTEL DE VILLA	DONGEN	DONGEN	14
HOTEL HOF VAN 'S GRAVENMOER	'S- GRAVENMOER	DONGEN	10
HOTEL DE KORENBEURS (BEST WESTERN)	MADE	DRIMMELEN	65
HOTEL 'T TREFPUNT	MADE	DRIMMELEN	36
ONS OUDE RAADHUIS	HOOGE ZWALUWE	DRIMMELEN	8
HOTEL DEN BERG	GEERTRUIDENBERG	GEERTRUIDENBERG	7
HOTEL HEERE	GEERTRUIDENBERG	GEERTRUIDENBERG	11

* Situatie 22 december 2021

(vervolg)

NAAM HOTEL	PLAATS	GEMEENTE	AANTAL HOTELKAMERS
EFTELING HOTEL	KAATSHEUVEL	LOON OP ZAND	122
LOONSCHER LAND HOTEL	KAATSHEUVEL	LOON OP ZAND	95
HOTEL 'T PEPERHUIS	KAATSHEUVEL	LOON OP ZAND	7
HOTEL RESTAURANT DE JOREMEINSHOEVE	KAATSHEUVEL	LOON OP ZAND	11
NATUURPOORT HERBERG MANEGE VAN LOON	LOON OP ZAND	LOON OP ZAND	8
HOTEL AUBERGE DE MOERSE HOEVE	DE MOER	LOON OP ZAND	10
HOTEL DE KROON	LOON OP ZAND	LOON OP ZAND	28
GUESTHOUSE HOTEL KAATSHEUVEL	KAATSHEUVEL	LOON OP ZAND	69
FLETCHER HOTEL	MOERDIJK	MOERDIJK	73
GR8	OOSTERHOUT	OOSTERHOUT	63
A-HOTEL OOSTERHOUT	OOSTERHOUT	OOSTERHOUT	51
HOTEL CAFÉ 'T ZONNEKE	OOSTERHOUT	OOSTERHOUT	25
FLETCHER HOTEL WAALWIJK	WAALWIJK	WAALWIJK	62
NH HOTEL WAALWIJK	SPRANG-CAPELLE	WAALWIJK	120
TOTAAL			1.372

Bijlage 2. Aanwezige 'harde' planvoorraad*

NAAM HOTELPLAN	PLAATS	GEMEENTE	AANTAL HOTELKAMERS GEPLAND
BAGVEN GR8 (LANGS A16), REEDS IN AANBOUW	BREDA	BREDA	100
SEMINARIEWEG (PARKHOTEL MADELEINE)	BAVEL	BREDA	84
HOTEL MASTBOSCH (UITBREIDING)	BREDA	BREDA	53
HOTEL AAN HESPELPAD, VLAK BIJ DE GOLFBAAN	DONGEN	DONGEN	102
HOTEL OP LOCATIE VOORMALIG TUINCENTRUM GROENRIJK	WAALWIJK	WAALWIJK	150
HOTEL DE BIESBOSCH	DRIMMELEN	DRIMMELEN	17
TOTAAL			505

* Situatie 22 december 2021

ZKA LEISURE CONSULTANTS

Brugstraat 1A

5211 VS 's Hertogenbosch

088 - 210 02 50

info@zka.nl

www.zka.nl

Bennie Roelands

Ronald Haagen



Aanvullende laddertoets hotel Veerse Toren

P01100

Datum: 20 juli 2022

1. Introductie

In deze notitie wordt een toelichting gegeven op nuanceringen op het programma voor hotel Veerse Toren te Raamsdonksveer in relatie tot en aanvulling op de Laddertoets marktbehoefte Hotel Veerse Toren (ZKA, februari 2022). Deze aanvullende laddertoets is opgesteld mede naar aanleiding van het Vooroverleg met provincie Noord-Brabant en de gewijzigde inzichten vanuit de beoogde exploitatie.

2. Programma

Het programma horeca voor de Veerse Toren is conform het Ontwerp bestemmingsplan als volgt ingekaderd. De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Hotel: maximaal 150 kamers met een minimale oppervlakte van 20 m² gebruiksoppervlakte (GBO).
- b. Restaurant, bar en terrassen met horecafunctie met een gezamenlijke bruto vloeroppervlak van restaurant(s) en/of bar(s) binnen de bestemming van 825 m².
- c. (Congres)zalen: Het gezamenlijke bvo aan (congres)zalen binnen de bestemming is maximaal 1.200 m².
- d. Horeca-leisure zone: Het gezamenlijke bvo van de horeca-leisure zone binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 750 m², waarbij per individuele functie het bvo niet meer mag bedragen dan 400 m².

In de Laddertoets marktbehoefte Hotel Veerse Toren (ZKA, februari 2022) is uitgegaan van een min of meer vergelijkbaar maar ander programma. De wijzigingen t.o.v. het eerdere en als zodanig beladderde bestemmingsplan zijn per deelfunctie als volgt.

- a. Hotel: gelijk gebleven;
- b. restaurant etc.: gelijk gebleven. De ruimte voor terrassen hoeft niet te worden getoetst (zie onder);
- c. Vergader(congres)zalen: de laddertoets gaat uit van maximaal 700 – 900 stoelen (10 ruimten). Bij vergaderzalen wordt doorgaans gemiddeld 2 m² per persoon gehanteerd, wat bovendien een wettelijk minimum is conform de NEN1824-norm, een uitwerking van de Arbowet. In de laddertoets werd voldoende behoefte geraamd voor (omgerekend) max. 1.800 m² vergaderruimten. De uitbreiding t.o.v. de laddertoets bedraagt dus per saldo +700 m² (2.500 m² maximaal toegestaan minus 1.800 m² cf. laddertoets).
- d. Max. 400 m² horeca extra, bovenop de onder b. vermelde 825 m² (in Laddertoets ZKA: "Ruimte voor ondersteunende leisure en horeca, nader in te vullen.>").
Max. 400 m² leisure (in Laddertoets ZKA: "Ruimte voor ondersteunende leisure en horeca, nader in te vullen.>").

Vergaderen - congres

De uitbreiding van het vloeroppervlak vergader(congres)zalen is met per saldo +700 m² bescheiden. Het aanwezige aanbod op enige schaal (bedrijfsmatig en professioneel geëxploiteerd) in de regio bestaat, aldus de laddertoets, voor de helft uit hotels. De andere helft behoort vrijwel volledig tot de Efteling, met grotendeels geheel eigen doelgroepen. De vergaderaccommodaties (zo stelt de laddertoets) liggen vrijwel alle aan de randen van de regio en de grootste biedt slechts 500 stoelen (Van der Valk Princeville, Breda). In vier van de vijf omliggende gemeenten is, ondanks enkele grote bedrijventerreinen, slechts zeer beperkte gelegenheid voor zakelijke bijeenkomsten. Er is geen harde plancapaciteit bekend. Ook gezien het onderscheidende, hoogwaardige profiel van Veerse Toren, de goede bereikbaarheid per auto en de nabijgelegen Randstad (veel zakelijk marktpotentieel) zal ook voor de additionele 700 m² vergaderzalen (indicatief + 100 gasten) voldoende behoefte bestaan. Negatieve effecten op de leegstand dan wel het woon-, werk- en leefklimaat in de regio liggen niet in de lijn der verwachting.

Horeca- leisure

De totale uitbreiding van de functie horeca t.o.v. de Laddertoets marktbehoefte Hotel Veerse Toren (ZKA, februari 2022) bedraagt max. 400 m², met als voorwaarde dat hiervan 400 m² ondergeschikt en ondersteunend is aan de functie als hotel-restaurant-congrescentrum. Buitenterrassen hoeven als vermeld niet te worden onderbouwd vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking, omdat dit geen 'stedelijke ontwikkeling' betreft als bedoeld in de Ladder.

In de ladderonderbouwing concludeerde ZKA, dat het de horecacapaciteit (excl. hotels, in m²) in de regio ongeveer op het landelijk gemiddelde ligt. Wel ligt er een opvallend zwaartepunt in de gemeente Breda: de helft van het regionale aanbod in zowel restaurants als totale horeca en 'slechts' 41% van de inwoners. Exclusief Breda ligt het aanbod aan

restaurants regionaal 17% beneden het landelijk gemiddelde (130 m² t.o.v. 156 m²). Het totale horeca-aanbod ligt exclusief Breda ca. 8% beneden het landelijke cijfer.

Een toevoeging van netto + 400 m² horeca aan de ontwikkeling Veerse Toren (gecombineerd met leisure) voorziet dus in een behoefte. De synergie met leisure genereert daarnaast waarschijnlijk additionele (extra) vraag in de regio. In de Ladderonderbouwing is bovendien geen rekening gehouden met de verwachte bevolkingsgroei in de regio. Deze bedraagt tussen 2022 en 2032 naar verwachting ca. +4%. De 19.400 extra inwoners genereren veel extra draagvlak voor de horeca.¹ Conclusie is, dat voor de beoogde extra horeca ruim voldoende behoefte bestaat in de regio, zeker richting 2032. Negatieve effecten op de leegstand dan wel het woon-, werk- en leefklimaat in de regio liggen niet in de lijn der verwachting.

De mogelijkheid voor maximaal 400 m² extra leisure is niet ladderplichtig, omdat deze maatvoering lager is dan de binnen de eisen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking gebruikelijke minimale omvang van 500 m² bvo voor een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Uitgangspunt is bovendien dat deze leisure ondersteunend is aan de functie als congreshotel.

¹ Bron: CBS/PBL: Regionale prognose 2020-2050, naar gemeente. Uitgaande van vermelde 19.400 extra inwoners zullen de bestedingen van regionale inwoners de komende 10 jaar indicatief groeien met ruim € 19 miljoen (19.400 * € 1.000).