

MEMO

Van : J. Jansen
Project : Bestemmingsplan Recreatiepark Kurenpolder
Opdrachtgever : De Kurenpolder Recreatie
Datum : 1 maart 2022
Betreft : Hotel Kurenpolder (onderdeel toelichting)

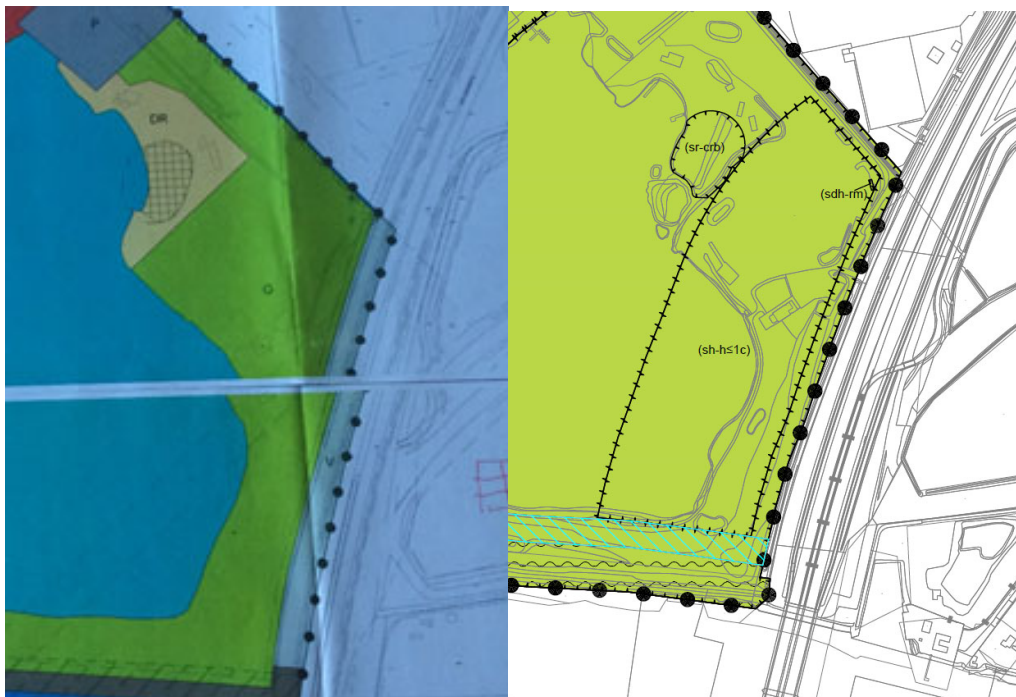
1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 sub 2)

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte wordt voorzien.

Het beoogde programma gaat uit van een hotel op het golfbaanterrein met circa 180 kamers en ondersteunende horeca op een brede strook langs de A27. Het hotel is gericht op de zakelijke en recreatieve markt en zal ook worden gebruikt door gasten van de golfbaan en het Outdoorcentrum. Het is een toevoeging die gekoppeld is aan de al bestaande voorzieningen van de Kurenpolder.

Vertrekpunt voor de beoordeling of iets een stedelijke ontwikkeling is, is het geldende bestemmingsplan.

De locatie heeft al een recreatiebestemming (grotendeels Golfbaan en deels Recreatief water) maar een hotel is nu niet mogelijk. Een functiewijziging naar een hotel met meer dan 500m² wordt als stedelijke ontwikkeling gezien.



Figuur 1. Uitsnede geldend bestemmingsplan en nieuw bestemmingsplan beoogde locatie

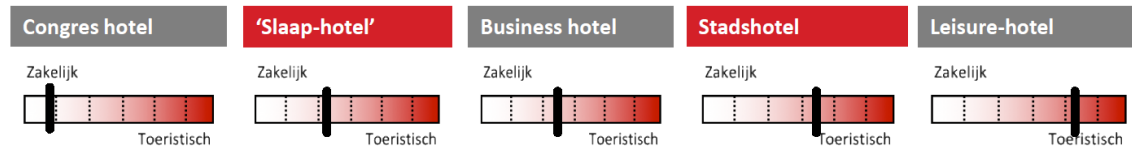
De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

Daarom is hierna de behoefte aan het hotel beschreven en de locatiekeuze gemotiveerd.

1.1. Beschrijving behoefte

1.1.1 Concept

Het concept gaat uit van een 4-sterrenhotel. Van Spronsen en Partners heeft onderzoek gedaan naar de verschillende 4-sterrenhotelconcepten en doelgroepen (Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019). Het beoogde hotel valt in de categorie Business-hotel.

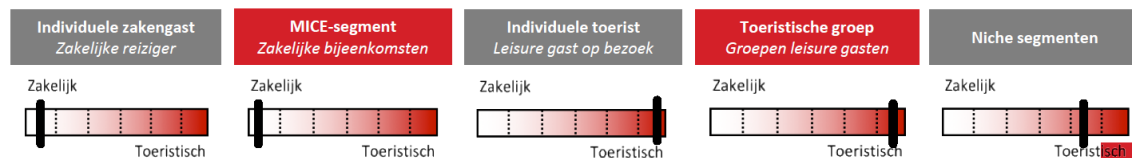


Figuur 2. 4-sterrenhotelconcepten (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019)

Kenmerken van een business-hotel zijn:

- High-traffic locaties (snelwegen, businessparken, stations, centrum)
- Brede businessmix bestaande uit zakelijke, toeristische en particuliere markt.
- Inzet als businessmeeting-point voor zakelijke passanten. Restaurants gericht op particuliere markt.
- Breed aanbod faciliteiten: restaurants, bar, zalen en wellness.

Het hotel richt zich op een brede doelgroep: individuele toeristen en toeristische groepen en het MICE-segment (meetings, incentives, conferencing, exhibitions).



Figuur 3. Doelgroepen (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019)

Kenmerken van de toeristische doelgroepen zijn een 'koopmoeitebereidheid van circa 15 minuten' tot de bestemming. Toeristen zijn over het algemeen bereid om circa 15 minuten te reizen naar hun toeristische hoofdbestemming.

Bezoekmotieven van de individuele toerist zijn: recreatieve hotelovernachtingen, cultuur, shoppen & stad, attracties & evenementen, beweging & natuur, eten & drinken en health & wellness.

Bezoekmotief van groepen zijn zowel functionele en recreatieve hotelovernachtingen. Dit betreffen busreizen, gezelschappen, groepen vanuit bruiloften of feesten en dergelijke.

Kenmerken van de doelgroep zakelijke bijeenkomsten zijn een 'koopmoeitebereidheid van maximaal circa 60 minuten'.

1.1.2 Verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied voor een hotel in de Kurenpolder is de oostzijde van de Biesbosch. Een nieuw hotel kan effecten hebben op het aanbod binnen 15-20 minuten reisafstand van de nieuwe locatie. De hotels in dit gebied kunnen mogelijk dezelfde doelgroep bedienen. Daarom is dit gebied het onderzoeksgebied.

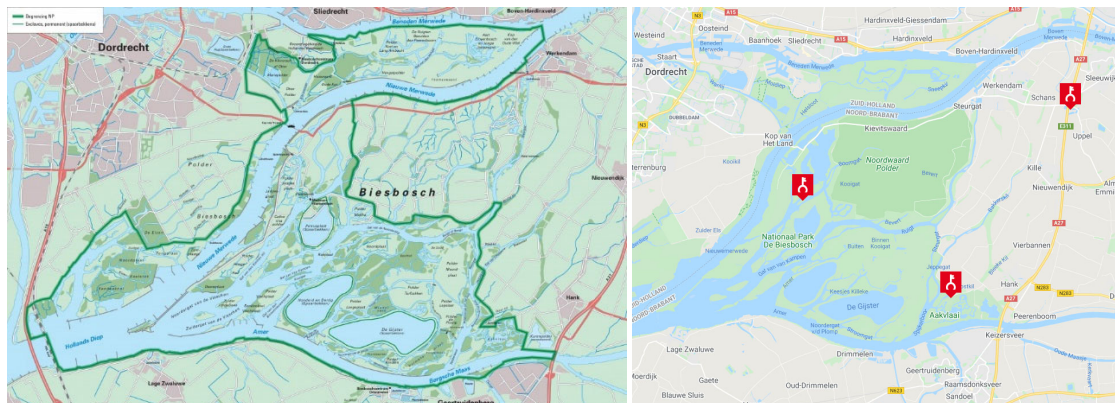
De beoogde locatie ligt op een centrale goed bereikbare plek langs de A27 met diverse toeristische attracties in de buurt. De locatie ligt in een aantrekkelijk recreatiegebied en grenst aan Nationaal park De Biesbosch. Dit is een van de best bereikbare plekken om te recreëren en een bezoek te brengen aan de Biesbosch. Dit kan te voet, met de fiets, of over het water.

De Biesbosch is een van de grootste natuurgebieden van Nederland. In deze zoetwatergetijdenatuur zijn veel bijzondere planten en bloemen te vinden en heb je de mogelijkheid om bijvoorbeeld bevers en zeearenden te zien. Omdat dit een uniek zoetwatergetijdengebied is, is deze niet goed te vergelijken met andere toeristische gebieden in Nederland. Gelet op de grote aantrekkingskracht van het gebied

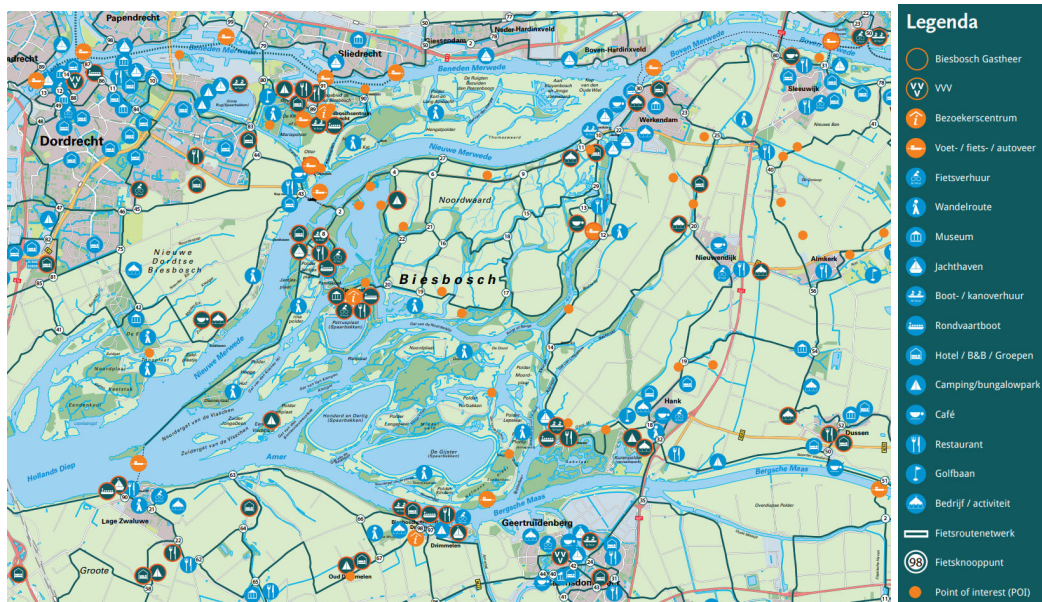
zou je mogen verwachten dat het aanbod aan hotelkamers in de gemeente Altena bovengemiddeld is ten opzichte van andere gemeenten met vergelijkbare inwonertallen.

Toeristen die willen overnachten in het gebied, zullen vooral zoeken naar passend aanbod zo dicht mogelijk bij het Nationale Park. Omdat er rond het park vrijwel geen aanbod aan 4-sterrenhotels is, wordt in dit segment ook buiten het toeristische kerngebied gezocht naar overnachtingsmogelijkheden. Circa 15-20 minuten reisafstand wordt hierbij als acceptabel beschouwd (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, Van Spronsen&Partners). Bij gebrek aan aanbod in dit verzorgingsgebied wordt gebruik gemaakt van hotels op grotere reisafstand of wordt afgezien van een overnachting. Internationale toeristen ondernemen ook vaak dagtochten vanuit Amsterdam. Daar is veruit het grootste aanbod aan 4-sterrenhotels aanwezig.

Door de ligging in een recreatiegebied en de goede bereikbaarheid binnen Nederland en vanuit de Randstad (centrale ligging, maximaal 60 minuten reistijd) is het ook een aantrekkelijke zakelijke bestemming.



Figuur 4. Begrenzing Nationaal Park De Biesbosch en Natuurpoorten Brabantse Biesbosch (Biesbosch MuseumEiland westzijde, de Biesbosch – Vissersheng zuidoostzijde)



Figuur 5. Relevante toeristische bestemming: Nationaal Park De Biesbosch



Figuur 6. Verzorgingsgebied

De beoogde locatie ligt vlakbij één van de twee natuurpoorten van de Brabantse Biesbosch (natuurpoort Vissersheng). Dit is een horecapunt met voldoende parkeerplaatsen als toegangspoort tot de Brabantse natuur. Vanaf hier starten wandeltochten, fietstochten en kanotochten. Je kan hier kano's en boten huren of meegaan met een rondvaart.

De Kurenpolder is een recreatieve bestemming op zich. Het is een aantrekkelijk dag- en verblijfsrecreatiegebied met een camping, open zwemwater met stranden, een subtropisch zwembad, golfbaan, een escape-eiland, een klimpark en diverse andere outdoor-activiteiten.

Het is nu mogelijk om te kamperen, of te verblijven in een stacaravan of chalet. Overnachten in een hotel is op dit moment nog niet mogelijk. Door de realisatie van een hotel wordt de doelgroep verbreed.

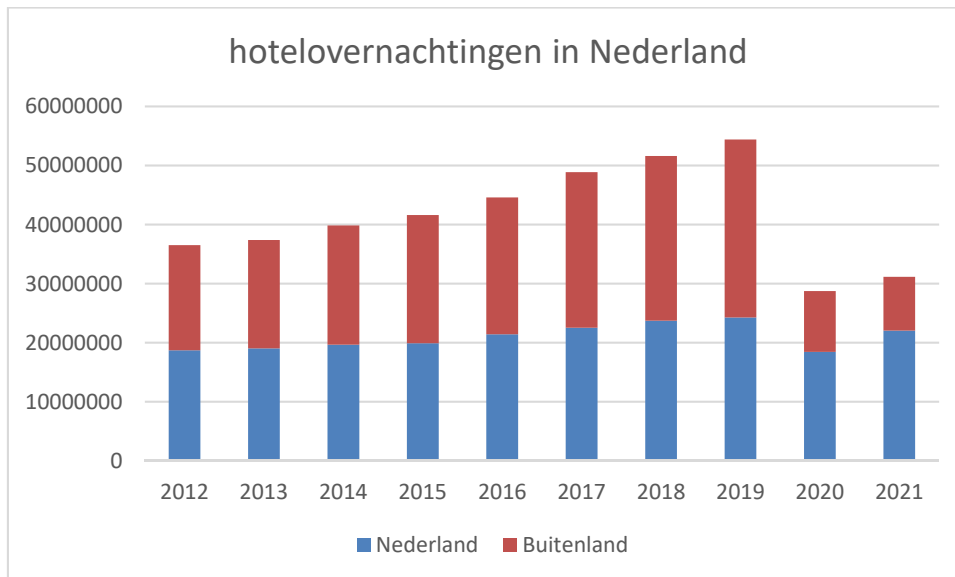


Figuur 7. Huidig recreatief aanbod Kurenpolder

1.1.3 Trends en ontwikkelingen hotelmarkt

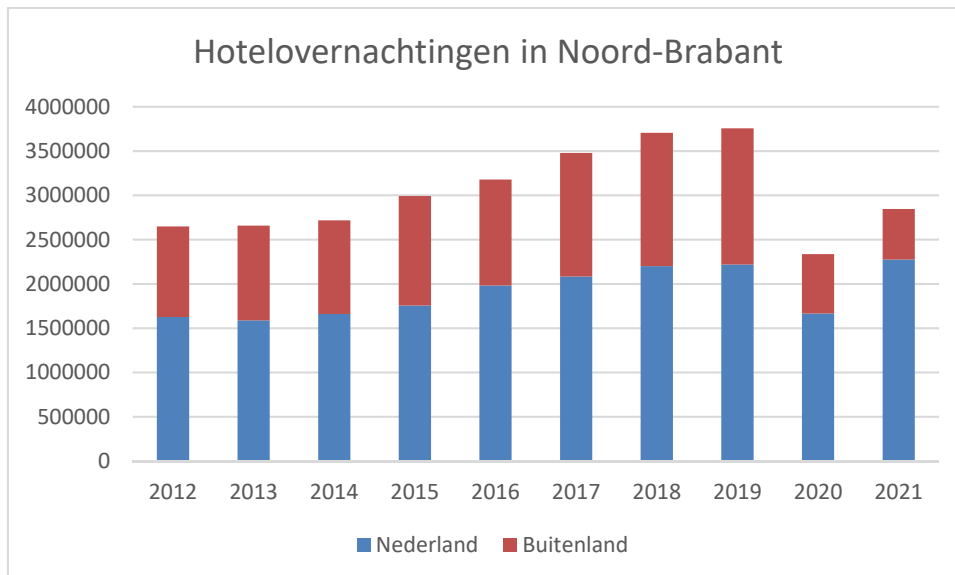
Uit cijfers van CBS (Statline, 2022) blijkt dat het aantal hotelovernachtingen in Nederland de afgelopen tot de corona-crisis alsmaar is toegenomen (met 48,9% in de periode 2012-2019) tot meer dan 54 miljoen. Het aantal overnachtingen van gasten uit het buitenland is in die periode harder gestegen dan

overnachtingen van gasten uit Nederland. 2020 en 2021 zijn niet representatief gelet op de gevolgen van de corona-crisis. Uit de cijfers blijkt wel dat het binnenlands toerisme weer bijna op het niveau van 2019 is. Het buitenlands toerisme blijft nog achter.



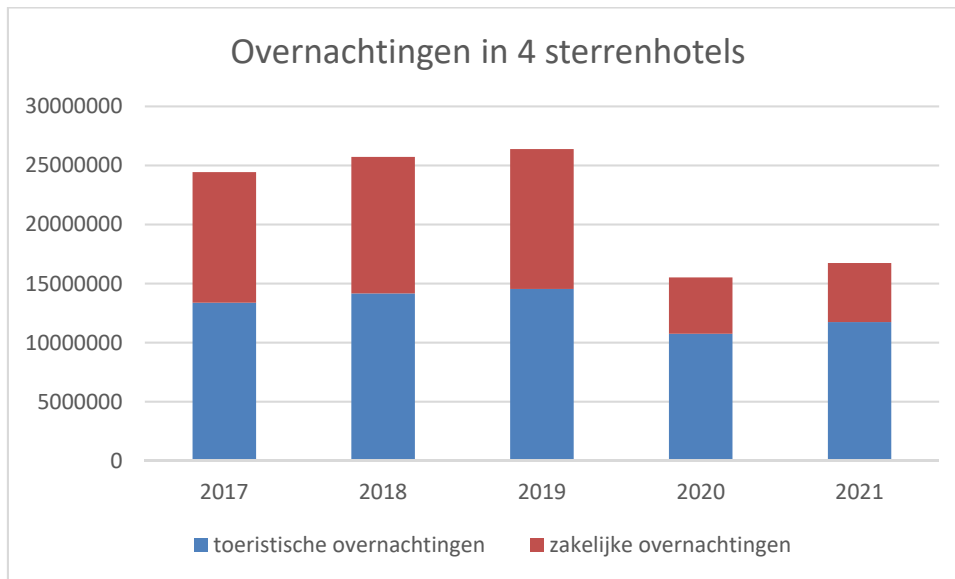
Figuur 8. Ontwikkeling hotelovernachtingen Nederland (Bron: CBS)

De provincie Noord-Brabant had in 2019 3.756.000 overnachtingen. Het aantal gasten is in 7 jaar tijd met 41,7% toegenomen (een jaarlijkse groei van circa 6%). Ook in Noord-Brabant is het aantal overnachtingen van gasten uit het buitenland in die periode harder gestegen dan overnachtingen van gasten uit Nederland (30% binnenlandse groei en 69% buitenlandse groei). 2020 en 2021 zijn niet representatief gelet op de gevolgen van de corona-crisis. Uit de cijfers blijkt wel dat het binnenlands toerisme alweer boven het niveau van 2019 is. Het buitenlands toerisme blijft nog achter.



Figuur 9. Ontwikkeling hotelovernachtingen Brabant (Bron: CBS)

In de 4 sterrenhotels was in 2019 de verhouding zakelijk toeristisch 45% - 55% en er waren bijna 2,6 miljoen overnachtingen. In de coronacrisis is te zien dat vooral het aantal zakelijke overnachtingen achter blijft.



Figuur 10. Overnachtingen in 4-sterrenhotels (bron: CBS)

Trends en ontwikkelingen

Diverse trends en ontwikkelingen hebben invloed op de kansrijkheid van een hotel op deze locatie.

Rabobank cijfers en trends, update hotels 2020

De horeca- en recreatiesector is hard geraakt door de impact van de overheidsmaatregelen om het coronavirus in te dammen. Na de versoepelingen vanaf april 2021 steeg voor deze sectoren de omzet en in juni was deze voor restaurants weer op het niveau van 2019. Toch blijven er uitdagingen bestaan zoals tekort aan personeel.

Hoewel de Nederlandse economie door de strenge lockdown in het eerste en tweede kwartaal van dit jaar nog flinke impact had door de beperkte consumptieuitgaven, herstelt dit sterk in het derde kwartaal. Rabobank verwachtte dat het bruto binnenlands product (bbp) in het derde kwartaal van 2021 weer op het niveau is van 2019, al blijft een volledig herstel voor de horeca en recreatiesector nog uit.

Hotels hebben als hoofdactiviteit het verstrekken van logies, waarbij ze ingedeeld zijn in een sterclassificatie. De actuele ontwikkelingen in de hotelbranche kunnen als volgt worden omschreven (Rabobank Cijfers & Trends, 2020):

- Duurzaamheid wordt steeds belangrijker. De meeste initiatieven gaan duurzamer om met de bouw en het vastgoed, met aandacht voor energieverbruik. Consumenten gaan steeds bewuster om met hun voeding en verwachten ook duurzame keuzes van hotels. Met het tegengaan van voedselverspilling draagt een hotel niet alleen bij aan een maatschappelijk doel, maar zorgt het tegelijkertijd ook voor een verlaging van eigen kosten.
- Gasten hechten ook steeds meer waarde aan een duurzame operatie, zoals het hergebruiken van handdoeken en tegengaan van waterverspilling.
- Innovaties in de hotelbranche zijn met name gericht op beleving en comfort van de gast.
- 'Smart hotel': hotelkamers worden steeds meer uitgerust met innovatieve oplossingen zoals domotica en spraakbesturing. Ook wordt steeds vaker ingecheckt via bijvoorbeeld apps.
- Hotels hebben toenemende concurrentie van airbnb's en travel agencies. Omdat er meer te kiezen valt, wordt de prijs en beleving steeds belangrijker voor consumenten. Ze willen een kwalitatief goed product tegen een scherpe prijs. Een meerprijs wordt alleen nog betaald voor een uniek product dat een bijzondere herinnering of beleving creëert.
- Om concurrenten bij te houden is het belangrijk dat hotels online goed zichtbaar zijn, met op zijn minst een website en social kanalen. Ook aansluiten bij boekingsplatforms is verstandig omdat veel consumenten daar hun zoektocht starten.

Hosta 2021

De hotelmarkt in Nederland heeft te lijden onder de coronacrisis. Dit blijkt uit de Hosta 2021, het jaarlijkse rapport over de hotelmarkt (Horwath HTL).

De gevolgen van de coronacrisis hebben gezorgd voor de sterkste terugval ooit in de Nederlandse hotelresultaten. De landelijke bezettingsgraad kelderde van een recordhoogte in 2019 op (78,2%) tot een historisch dieptepunt in 2020 (34,4%). De gemiddelde kamerprijs daalde met meer dan 27%, van € 120 in 2019 tot € 87 in 2020. Door de daling van zowel de bezettingsgraden als de gemiddelde kamerprijzen daalde de omzet per kamer in de Nederlandse hotels met 68%, tot slechts € 30 per kamer. De sterkste dalingen in de resultaten waren zichtbaar in de maanden van de strengste lockdowns en coronamaatregelen. De meeste hoteliers verwachten dat de coronacrisis in 2022 achter ons gelaten kan worden, waardoor de bezettingsgraden en kamerprijzen in 2022-2023 terug op het niveau van 2019 kunnen komen. Buiten de Randstad verwachten de meeste hotels een snel herstel. In veel gevallen werden in de zomer van 2021 zelfs al betere resultaten gerapporteerd dan in 2019. In Amsterdam & Schiphol houden de hotels echter rekening met een langzamer herstel. Vooral het zakelijk internationale verkeer zal naar verwachting langzaam terugkeren. Voor de Nederlandse markt als geheel wordt verwacht dat de resultaten in 2024 grotendeels terug op het niveau van voor de crisis zullen zijn.

Conclusie

Tot de coronapandemie ging het goed met de hotelmarkt. Verwacht wordt dat in 2022-2023 de bezettingsgraden en kamerprijzen weer terugkomen op het niveau van 2019. Deze ontwikkeling is pas daarna gerealiseerd.

4-sterrenhotels in beeld (Van Spronsen&Partners, 2019)

De rendementen in de hotelsector zijn in sterke mate gekoppeld aan het economische klimaat. Hotelovernachtingen gelden als afgeleide vraag van het economisch verkeer. Bij economische groei zorgt dit voor een toename van (inter)nationaal zakelijk verkeer (congressen, bijeenkomsten) en groei in de toeristische sector (vakanties, stedentrips). Bij een economische crisis valt de vraag sterk terug. De aanblijvende economische groei met als gevolg de toename in overnachtingen zorgen voor een behoefte aan meer hotelcapaciteit. Dit leidt tot de ontwikkeling van nieuwbouw- en uitbreidingsplannen.

Van Spronsen voorziet de volgende scenario's: Indien het economisch klimaat gunstig blijft, zorgt dit voor aanhoudende groei in het aantal overnachtingen (gemiddeld 6% per jaar). Dit betekent een groei van ruim 30% in de komende 5 jaar. Indien het aanbod toeneemt met 5% per jaar, zorgt dit voor verdere stijging in de gemiddelde bezettingsgraad (landelijk) richting 78-80%. Dit komt dan in de buurt van een operationele bovengrens. In dit scenario stijgt het aantal 4-sterrenkamers met 18.000 kamers tot 85.000 totaal. Er zijn diverse ontwikkelingen die echter kunnen zorgen voor afname van de groei of zelfs krimp.

Locatie, locatie, locatie! De strategische posities rondom high-traffic locaties zijn volop in ontwikkeling. Op vele locaties worden sleutelposities ingenomen rondom snelweg- en stadslocaties. Deze locaties zijn uitstekend bereikbaar in de buurt van snelwegen, stadscentra, bedrijvigheid en toeristische voorzieningen.

Conclusie

Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat het tot de Corona-crisis zeer goed is gegaan met de Nederlandse hotelbranche. De combinatie Recreatiegebied Kurenpolder en Nationaal park De Biesbosch is een bestemming op zich. Het nationale park De Biesbosch is een internationale toeristische trekker. Dit is een sleutelpositie in een recreatiegebied langs de A27. Door de goede bereikbaarheid vanaf de A27 kan het hotel ook een rol vervullen voor zakelijk gebruik en reizigers.

NBTC, Verblijfstoerisme in Nederland in 2021 & 2022, update september 2021

Uit gegevens van NBTC, Verblijfstoerisme in Nederland in 2021 & 2022, update september 2021 blijkt dat een groot deel van de mensen graag weer op vakantie wil (al zijn dit er nog altijd wel minder dan

voorheen), maar men blijft voorzichtig, getuige een veel grotere voorkeur dan voor corona voor vakanties in eigen land, autovakanties, vakanties in zelfstandige accommodaties en vakanties in een natuurlijke (ruimtelijke) omgeving. Dit alles heeft vanzelfsprekend effect op het verblijfstoerisme in Nederland. Er is nog altijd enige onzekerheid of, en in hoeverre, het herstel van internationaal toerisme doorzet en daarmee internationaal reizen weer steeds meer en beter mogelijk zal zijn.

Het herstel van toerisme zal gestuwd worden door twee segmenten die als eerste gaan toenemen, dat is reizen om familie, vrienden en kennissen te bezoeken én de vakantiemarkt. Het herstel van de zakelijke reismarkt zal langer op zich laten wachten, al helemaal waar het grote internationale bijeenkomsten betreft.

Om te beginnen neemt binnen het toerisme in alle landen het binnenlands toerisme weer toe, gevolgd door het reizen op kortere afstanden naar het buitenland. Dit betreft veelal bezoek aan buurlanden en de auto zal hierbij het favoriete vervoermiddel zijn. Dat is relatief veilig en brengt veel flexibiliteit. De daaropvolgende fase is het verdere herstel van het reizen binnen het eigen continent, in ons geval binnen Europa.

De verwachting is dat het inkomend toerisme in 2022 nog niet op het niveau van 2019 komt. Bij het binnenlands toerisme is dat wel al mogelijk.

Conclusie

Het binnenlands toerisme zal als eerste herstellen. Het zakelijke toerisme zal langer op zich laten wachten.

1.1.4 Specifieke behoefte spreiding toerisme Nederland

Het beleid van de rijksoverheid is gericht op spreiding van toerisme. Dat blijkt uit onderstaande programma's en beleidsdocumenten.

Perspectief Bestemming Nederland 2030 (2019)

Perspectief Bestemming Nederland 2030 is de landelijke visie op toerisme in Nederland. Perspectief 2030 gaat over de veranderende rol van toerisme. Het aantal internationale toeristen dat Nederland bezoekt, stijgt richting 2030 naar verwachting met 50 procent. Dit vraagt om een nieuwe aanpak, met het gezamenlijke belang van bezoekers, bedrijven en bewoners voorop. Het streven is dat iedere Nederlander profiteert van toerisme.

Vijf prioriteiten staan centraal bij het realiseren van deze ambitie:

- Lusten en lasten in balans: meer lusten van toerisme dan lasten;
- Nederland overall aantrekkelijk: meer steden en regio's op de kaart als aantrekkelijke bestemming;
- Toegankelijk en bereikbaar: eenvoudig te bereiken steden en regio's;
- Verduurzaming moet: een leefomgeving met minder verspilling en vervuiling;
- Een gastvrije sector: een gastvrije bestemming Nederland.

Hiervoor is het nodig dat overheden prioriteit geven aan de bezoekerseconomie en hierbij samenwerken met bedrijven en bewoners. Ook is er grote behoefte aan verbeterde data en inzichten over onder andere bezoekersgedrag.

Binnen de kaders van Perspectief 2030 streeft de rijksoverheid naar een leefbare, geliefde en waardevolle bestemming Nederland, waar iedere Nederlander profiteert van toerisme. Met de HollandCity-strategie wordt richting gegeven aan het groeiend aantal bezoekers, zodat deze bezoekers beter kunnen worden gespreid in tijd en ruimte.

De HollandCity-strategie speelt in op het compacte karakter van Nederland. Onderdeel van de strategie zijn de verhaallijnen, die als denkbeeldige metrolijnen door Nederland lopen. Ze verbinden plekken op basis van een thema of interesse. Via de verhaallijnen ontdekken internationale bezoekers ook de minder bekende plekken in Nederland.

Water is onlosmakelijk verbonden met ons land. Dit komt op diverse plekken op aansprekende wijze tot uitdrukking. De verhaallijn Nederland Waterland verbindt Nederlandse plekken die een bijzondere relatie hebben met water, zoals de Deltawerken, de Afsluitdijk en Nationaal Park De Biesbosch. Nationaal Park De Biesbosch is een van de weinige zoetwatergetijdengebieden ter wereld.

Conclusie

Het initiatief maakt spreiding van het groeiende toerisme mogelijk.

Actieagenda Perspectief 2030 (2019)

Uit het Actieagenda Perspectief 2030 blijkt dat jaarlijks bijna 19 miljoen buitenlandse toeristen een bezoek aan ons land brengen. Verwacht wordt dat dit aantal groeit naar 29 miljoen in 2030. Samen met de groei van het binnenlands toerisme wordt dit 60 miljoen gasten en dat biedt grote kansen voor steden en regio's, maar zorgt tegelijkertijd op sommige plekken voor knelpunten. Om richting te geven aan de toeristische groei is afgelopen jaar tijdens de eerste Toerisme Top Perspectief 2030 gelanceerd met als doel tot een gezamenlijke aanpak te komen, zodat zoveel mogelijk steden en regio's kunnen profiteren van het groeiende toerisme.

Conclusie

Met dit initiatief wordt bijgedragen aan spreiding van de toeristische druk.

1.1.5 Aanbod in verzorgingsgebied

Op dit moment zijn er diverse overnachtingsmogelijkheden, maar is er weinig hotelcapaciteit bij de Brabantse Biesbosch.

Het hotelaanbod binnen de gemeente is vergeleken met gemeenten in dezelfde grootteklasse en gemeenten met hetzelfde profiel. Vervolgens is het relevante aanbod aan 4-sterrenhotels binnen het verzorgingsgebied geanalyseerd.

Benchmark

De gemeente heeft in vergelijking met gemeenten in dezelfde grootteklasse een benedengemiddeld aanbod (Bron: HorecaDNA, 2020). Gelet op de toeristische functie van Nationaal park De Biesbosch en De Kurenpolder zou je een bovengemiddeld aanbod mogen verwachten.

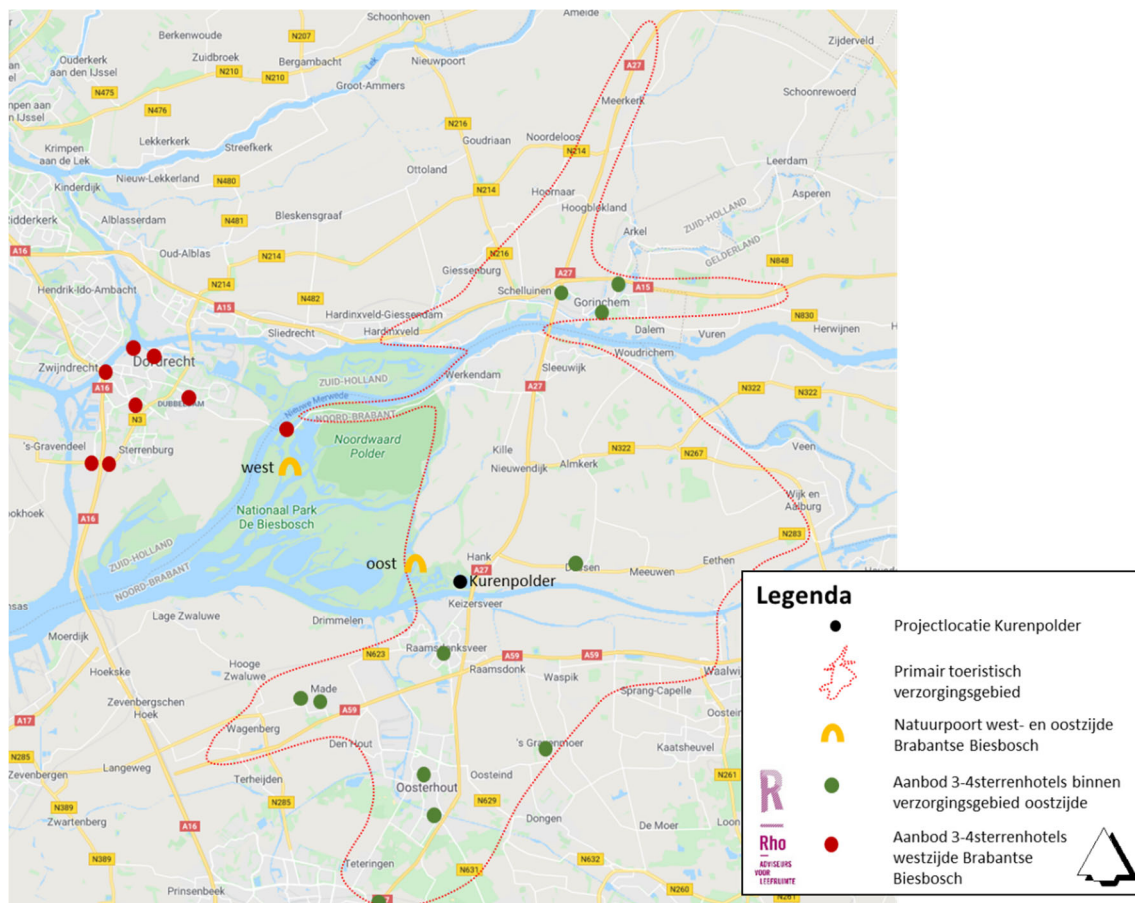
In de gemeente Drimmelen (met ongeveer de helft van het aantal inwoners) is een groter hotelaanbod, terwijl de bereikbaarheid van de Brabantse Biesbosch minder goed is.

Tabel 1. Benchmark gemeente Altena

	hotelkamers	hotelbedden
Altena (55.980 inwoners)	61	166
Gemiddeld (voor gemeenten in de grootteklasse 30.000 – 75.000 inwoners)	224	472
Drimmelen (27.269 inwoners)	122	262

Aanbod

Het bestaande aanbod aan 3 en viersterrenhotels rond de Brabantse Biesbosch is geïnventariseerd op basis van gegevens van Booking.com.



Figuur 11. Aanbod in primaire verzorgingsgebied

Tabel 2. Drie en viersterrenaanbod binnen circa 15-20 minuten reisafstand van Kurenpolder/Natuurpoort oostzijde Brabantse Biesbosch

Plaats	hotel	kamers	sterren	Afstand tot poort Brabantse Biesbosch (km)	Binnen verzorgingsgebied? West of oostzijde Brabantse Biesbosch	Ligging in een recreatiegebied
Dussen	Hotel De Kopelpaarden	8	3	8	Oost	nee
Raamsdonksveer	Hotel Heere	11	3	9	Oost	nee
Made	Best Western Hotel de Korenbeurs	67	4	14 (4 alleen toegang over water via jachthaven Drimmelen)	Oost/zuid	nee
Made	Hotel Restaurant 't Trefpunt	36	3	15 (5 alleen toegang over water via jachthaven Drimmelen)	Oost/zuid	nee
's-Gravenmoer	Hotel Restaurant Hof van 's Gravenmoer	10	3	15	Oost	nee

Oosterhout	A-Hotel Oosterhout	51	4	16	Oost	nee
Oosterhout	Gr8 Hotel Oosterhout	63	3	16	Oost	nee
Gorinchem	Hotel Gorinchem	65	4	18	Oost	nee
Gorinchem	Hotel Le Bon'Apart	10	3	19	Oost	nee
Gorinchem	Campanile Hotel & Restaurant Gorinchem	52	3	21	Oost	nee
Breda	Hotel Campanille	83	3	21	Oost	nee
totaal 4 sterrenaanbod verzorgingsgebied oostzijde		183				
<i>Hank</i>	<i>Hotel Kurenploder</i>	<i>180</i>	<i>4</i>	<i>3</i>		

Mensen die de Brabantse Biesbosch willen bezoeken en in de nabijheid willen overnachten, kunnen ook kiezen voor een bezoek aan de westzijde van de Brabantse Biesbosch. Daarom is ter vergelijking ook het aanbod aan deze zijde geïnventariseerd. Dit aanbod valt echter niet binnen het primaire verzorgingsgebied van de locatie Kurenploder.

Tabel 3. Drie en viersterrenaanbod binnen circa 15-20 minuten reisafstand van Natuurpoort westzijde Brabantse Biesbosch

Plaats	hotel	kamers	sterren	Afstand tot poort Brabantse Biesbosch (km)	Binnen verzorgings- gebied? West of oostzijde Brabantse Biesbosch	Ligging in een recreatie- gebied
Werkendam	Logis Hotel de Brabantse Biesbosch	7	3	2	West	ja
Dordrecht	Hotel De Watertoren	5	3	7 (+pont)	West	ja
Dordrecht	Bastion Hotel Dordrecht Papendrecht	102	3	10 (+pont)	West	nee
Dordrecht	Villa Augustus	45	4	10 (+pont)	West	nee
Dordrecht	Bellevue Groothoofd Hotel Restro	11	4	11 (+pont)	West	nee
Dordrecht	Hotel Dordrecht	20	3	12 (+pont)	West	nee
Dordrecht	Postillion Hotel Dordrecht	98	3	14(+pont)	West	nee
Dordrecht	Van der Valk Hotel Dordrecht	146	4	14 (+pont)	West	nee
Indicatie 4 sterrenaanbod westzijde		4 sterren	202			

Het 4 sterren aanbod aan de westzijde is iets groter, met in totaal 202 kamers. Ook hier is geen 4 sterrenaanbod in een recreatieve omgeving.

Plannen en plancapaciteit

Voor de ladder is relevant of er in het primaire verzorgingsgebied harde plancapaciteit beschikbaar is om een hotel te vestigen die ook invulling kan geven aan de beoogde doelgroep. In dat geval zou geen nieuwe harde plancapaciteit nodig zijn.

Ook zijn er wellicht zachte plannen in procedure, die al invulling zouden kunnen geven aan de behoefte, zodat een nieuw plan wellicht zou kunnen leiden tot leegstand.

Daarom zijn de zachte plannen en de theoretische plancapaciteit in het primaire verzorgingsgebied geïnventariseerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat er 1 plan is met harde plancapaciteit, waar ook een hotel wordt gevestigd. In Gorinchem wordt een nieuw hotel gebouwd, waarmee de hotelkamercapaciteit in het gebied (oostzijde) met 158 kamers toeneemt. Het hotel opent naar verwachting in 2022, maar ligt niet in een recreatiegebied.

Tabel 4. Nieuw Drie- en viersterrenaanbod binnen circa 15-20 minuten reisafstand van Natuurpoort westzijde Brabantse Biesbosch

Plaats	hotel	kamers	sterren	Afstand tot poort Brabantse Biesbosch (km)	Binnen verzorgingsgebied? West of oostzijde Brabantse Biesbosch	Ligging in een recreatiegebied
Gorinchem	Van der Valk Hotel Gorinchem	158	4	21	Oost	nee

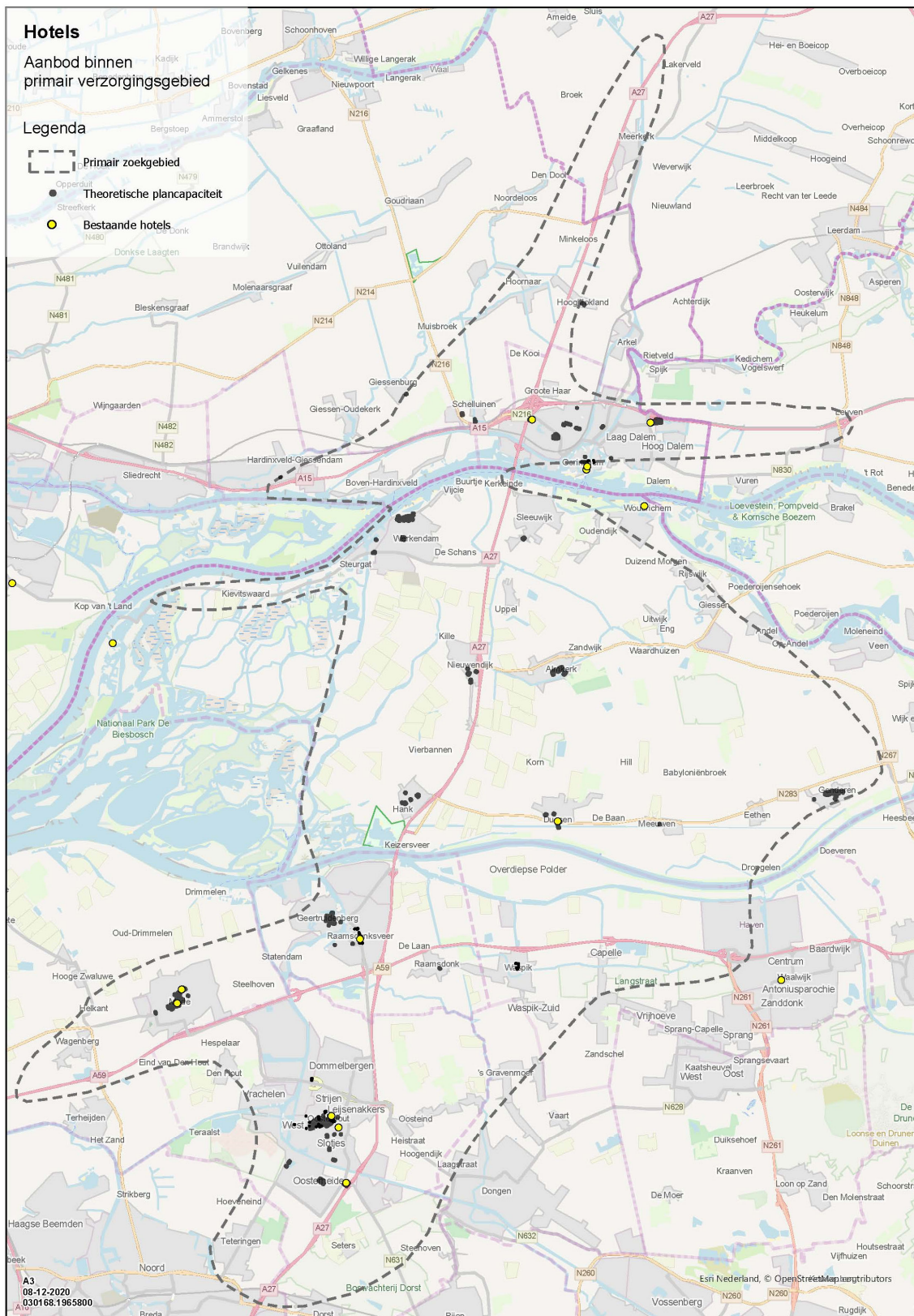
Overige mogelijkheden en initiatieven

Voormalig hotel Den Engel in Geertruidenberg (16 kamers) heeft geen specifieke hotel bestemming maar een generieke horeca bestemming, net zoals een aantal andere horeca gelegenheden in de kern. Al deze horeca vlakken in de kern Geertruidenberg staan een hotel toe en zijn opgenomen in de kaart. Hier zijn in de vesting geen mogelijkheden voor een hotel met 180 kamers.

Verder is er vooral theoretische plancapaciteit in de centra van dorpen. Hier zijn vaak gemengde bestemmingen, waarin ook een hotel mogelijk is. Het is niet uit te sluiten dat bij leegstand of wegtrekkende functies in kleinere kernen hier kansen liggen om een hotel te beginnen. Het gaat echter in de meeste gevallen om locaties die nu bezet zijn met een andere functie en die te klein zijn voor een hotel met 180 kamers. Veel locaties buiten de centra hebben een invulling van een café, partycentrum e.d. Deze locaties zijn niet beschikbaar en doorgaans ook niet geschikt voor een hotel met 180 kamers.

Tot slot zijn initiatieven bekend op de volgende locaties:

- Hooge Zwaluwe 8 kamers in raadhuis (Boetiekhof Ons Oude Raadhuis): recent geopend, maar net buiten het primaire verzorgingsgebied.
- Watertoren Raamsdonksveer: 150 kamers (nog niet planologisch mogelijk gemaakt).
- Haven Drimmelen: gefaseerde ontwikkeling familiehotel met 40 kamers bij eetcafé De Sloep: buiten het primaire verzorgingsgebied.
- Markt Geertruidenberg (Stadshotel en Theaterhotel met 13 grote luxe en 20-25 creatieve hotelkamers): binnen verzorgingsgebied, maar nog niet planologisch mogelijk gemaakt.



Figuur 12. Theoretische plancapaciteit primair verzorgingsgebied

Conclusie

Er is weinig 4-sterrencapaciteit in het toeristische gebied aan de oostzijde van de Brabantse Biesbosch. Binnen het toeristische verzorgingsgebied zijn op dit moment 183 4-sterrenkamers beschikbaar in drie

hotels. Voor toeristen die binnen het verzorgingsgebied in een recreatiegebied willen overnachten, zijn geen 4-sterrenkamers beschikbaar.

Gelet op het gebrek aan luxe overnachtingsmogelijkheden in de Kurenpolder en de grote toeristische aantrekkingskracht van het Nationale park De Biesbosch is er behoefte aan nieuwe capaciteit.

Binnen de gemeente Altena is geen viersterrenhotel beschikbaar. Het totale aanbod binnen het verzorgingsgebied is 183 kamers. Uit voorgaande kan afgeleid worden dat er een tekort is aan hotelkamers in Altena. Binnen het onderzoeksgebied is geen beschikbare harde plancapaciteit voor een hotel met 180 kamers. De plannen en theoretische plancapaciteit kunnen geen invulling geven aan de behoefte.

1.1.6 Leegstandseffect

In dit geval wordt een bestaand recreatiegebied benut voor verbreding van overnachtingsmogelijkheden. Het is niet aannemelijk dat door het toevoegen van een nieuw hotel in het viersterren segment op andere plekken onaanvaardbare leegstand zal ontstaan. De hotelmarkt is immers een ander segment dan campings en bungalowparken en zal daarmee een eigen markt aantrekken. Er is bovendien na de coronacrisis sprake van een groeiende marktvraag door de sterkere toeristische profilering van de verhaallijnen in Nederland die bijdragen aan het spreiden van de toeristische druk.

1.1.7 Conclusie behoefte

Op basis van de marktverwachting (de vraag naar meer luxe overnachtingsmogelijkheden en de toenemende behoefte aan ruime hotels in de natuur) is het aannemelijk dat het 4-sterren aanbod verder zal toenemen.

De gemeente Altena heeft een benedengemiddeld hotelaanbod. Er is geen 4-sterrencapaciteit. Op basis van de toeristische functie van Nationaal park De Biesbosch en de recreatieve functie van De Kurenpolder zou je een bovengemiddeld aanbod mogen verwachten.

Met het beoogde initiatief wordt invulling gegeven aan de vraag naar meer luxe. Gelet op de bijzondere overnachtingsplek, de goede bezettingsgraden van hotels, de economische groeiverwachting en de toenemende toeristische aantrekkingskracht van Nationale parken is er behoefte aan nieuwe capaciteit.

1.2 Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat de beoogde locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt, is gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het beoogde hotel richt zich primair op recreatie in de Kurenpolder en natuurbeleving in het toeristische gebied Nationaal Park De Biesbosch. Op basis van de vestigingsvoorwaarden is een locatie aansluitend op een recreatief aantrekkelijk gebied noodzakelijk. Dergelijke locaties liggen vrijwel nooit in stedelijk gebied.

Het hotel kan tegelijk de zakelijke markt bedienen door de goede bereikbaarheid en ligging aan de A27.

1.2.1 Beleidsmatige mogelijkheden

Bij de locatiekeuze spelen beleidsmatige mogelijkheden een rol.

Structuurvisie Land van Heusden en Altena (2013)

De Kurenpolder is in de gemeentelijke structuurvisie aangemerkt als recreatief gebied. Recreatie en Toerisme is een economisch belangrijke functie in de regio, met als grote trekker het Nationaal Park De Biesbosch. Initiatieven die vanuit ondernemers komen, zullen de gemeenten ruimtelijk faciliteren. Het behouden van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en het

behouden van een goed woon- en leefklimaat zijn hierbij van groot belang. Middels het scheppen van condities, wordt deze afweging gemaakt (zie hiervoor de ambities en kansen ten aanzien van economie en werken).

Een specifieke situatie komt voort uit de analyse zoals opgenomen in het recreatieve en toeristische beleid voor de regio. Hieruit blijkt dat de verblijfs-, vermaak- en verteermogelijkheden in het Land van Heusden en Altena beperkt zijn. Het ontwikkelen van nieuwe logies- en andere commerciële voorzieningen is geen taak van de gemeenten. Wel zal de regio initiatieven tot de ontwikkeling van nieuwe accommodaties, zoals hotels positief tegemoet treden en waar mogelijk ondersteunen.



Figuur 13. Structuurvisie

Interim Omgevingsverordening (geconsolideerd december 2020)

Het plangebied is in de omgevingsverordening aangemerkt als gemengd landelijk gebied. De volgende regels werken door in het bestemmingsplan.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;
 - 2. lawaaisport;
 - 3. mestbewerking.

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Artikel 3.75 aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening

Lid 1. In geval er sprake is van een watergebonden voorziening kan het bestemmingsplan onder overeenkomstige toepassing van artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied nieuwvestiging mogelijk maken, als elders een bouwperceel is gesaneerd en de daarop aanwezige bebouwing van ten minste gelijke omvang, met uitzondering van de bedrijfswoning, is gesloopt.

Lid 2. In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:

- a. het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- b. permanente bewoning is uitgesloten.

Artikel 3.76 afwijkende regels omvang vrije-tijds voorziening

Lid 1. In afwijking van artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied een andere omvang toelaten voor een vrije-tijds voorziening als:

- a. dat past in de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in het eerste lid van voornoemd artikel;
- b. ter uitvoering van artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap elders leegstaand vastgoed binnen Landelijk gebied is gesloopt van een omvang die ten minste gelijk is aan de oppervlakte van de bebouwing die boven de 1 hectare wordt toegestaan;
- c. de ontwikkeling in samenhang met andere doelen voor het gebied en de directe omgeving wordt uitgevoerd, waarbij ook kwaliteitswinst voor andere functies, waaronder natuur, wordt bereikt.

Lid 2. Als de afwijkende omvang leidt tot bovenlokale effecten, waaronder een grote publieksaantrekkende werking, geldt in aanvulling op het eerste lid dat:

- a. de ontwikkeling draagvlak heeft in de regio;
- b. is voorzien in een goede ontsluiting van de voorziening;
- c. het initiatief buiten de Nieuwe Hollandse waterlinie ligt.

Toetsing

De realisatie van een hotel past in de ontwikkeling van dit gemengde gebied. Het gebied heeft al een recreatieve functie. De locatie is goed ontsloten, heeft geen effecten op de mogelijkheden voor de

agrarische sector en leidt niet tot leegstand. De omgevingskwaliteit van het gebied wordt versterkt met nieuwe overnachtingsmogelijkheden. De locatie van het hotel wordt kleiner dan 1 hectare. Het hotel wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd en permanente bewoning is niet mogelijk.

1.2.2 Conclusie locatiekeuze

Het beoogde hotel is alleen kansrijk in toeristisch / recreatief aantrekkelijk gebied. Daarom is gelet op de vestigingsvoorwaarden een locatie binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk. In dit geval is gekozen voor intensivering binnen een bestaand recreatiegebied. Er wordt geen nieuwe open ruimte gebruikt.

De geplande ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.