

PERSOONLIJK / VERTROUWELIJK

Golden Tulip Oranjewoud
T.a.v. de heer T. de Wolff
Koningin Julianaweg 98
8453 WH Oranjewoud

Datum: Warmond, 10 april 2017
Onderwerp: Notitie hotelbouwplannen
Onze referentie: 2016-R-151/1004

Behandeld door: Lennert Rietveld
E-mail: [REDACTED]
Mobiel: [REDACTED]

Geachte heer De Wolff,

Naar aanleiding van het overleg op 19 januari j.l. bij Golden Tulip hotel Tjaarda te Oranjewoud inzake de voorgenomen plannen van Van der Valk om een hotel te starten op locatie A32 te Heerenveen, stuur ik u bijgaande notitie en reactie op de ontvangen stukken en onze zienswijze op de zaak.

Betreffende informatie

Wij hebben de volgende documenten ingezien:

- Rapportage DECISIO, Economisch onderzoek nieuwe te vestigen hotel aan de A32 te Heerenveen, eindrapport, 16 februari 2016, opdrachtgever: Gemeente Heerenveen. Afdeling economie en toerisme.
- Notitie van mr. E. Wiarda: getiteld "Beschrijving planologie", betreffende de bestemmingsplannen "2^e en 3^e fase Skoatterwald" en Skoatterwald in relatie tot de Structuurvisie Heerenveen Centrum Breed en de Ladder Duurzame Verstedelijking.
- Brief gemeente Heerenveen: kenmerk: 16.3007560, 16-11-2016 onderwerp: initiatief hotel Van der Valk.
- Persbericht gemeente Heerenveen: titel: Gemeente en Van der Valk in gesprek met belanghebbenden over nieuw hotel.

Introductie

Ons bureau is gespecialiseerd in adviesopdrachten en visies voor horeca en leisure markt. Wij werken voor overheden, projectontwikkelaars en ondernemers inzake gebiedsontwikkelingen, horecaplannen en haalbaarheidsbepalingen. Op onze website kunt u informatie vinden inzake onze expertise, opdrachtgevers en opdrachten. Wij doen dit reeds 30 jaar met veel plezier en passie. Ons bureau heeft de afgelopen jaren verschillende visies op de horeca en hotelsector mogen opstellen voor diverse gemeentes waaronder Den Haag, Zutphen, Arnhem, Delft, Leiden, Sittard, Breda en Tilburg.

Verkenning mogelijkheden

De ontvangen informatie en met name de rapportage van DECISIO hebben wij met veel interesse gelezen. Het is een goed leesbaar rapport met heldere analyses, vraagstellingen en toelichtingen. De rapportage wil een antwoord geven op de volgende vragen:

- DEEL I: Bestaat markttechnisch ruimte voor het hotelplan zoals voorgesteld en sluit dit aan bij de visie vanuit gemeente en overheden?
- DEEL II: Indien voor de beoogde ontwikkeling een bestemmingsplan wijzigingsprocedure noodzakelijk is, dient getoetst te worden aan de Ladder Duurzame Verstedelijking. In hoeverre voldoet het plan aan de 3 stappen die onderdeel uitmaken van de ladder?

Leeswijzer

In onderhavige notitie behandelen wij de twee bovengenoemde vragen. Wij gaan in op de bevindingen van de rapportage en geven waar nodig aanvullende informatie. Leidraad vormt de heldere weergave van 'bevindingen' genummerd van 1 tot en met 18 en daarna de 'conclusies' op pagina 29. Onderstaande opmerkingen komen tot stand na beoordeling en analyse van de gehele studie van DECISIO. Wij hebben hierbij alle onderdelen van de analyses en de geformuleerde conclusies gelezen.

DEEL I Initiatief in relatie tot (hotel)visie

Opmerking 1: Analyse van de hotelmarkt

- In bevinding 1 (p.22) wordt aangehaald dat het geplande initiatief passend lijkt binnen de Nederlandse hotelmarkt. De benoeming van de ontwikkelingen van de Nederlandse hotelmarkt zijn grotendeels correct. Er wordt hierbij benoemd dat er schaalvergroting plaatsvindt en dat het viersterrensegment zich positief ontwikkelt met een gemiddelde schaalgrootte van 95 kamers. Het is onzinnig het hotelplan te vergelijken met de Nederlandse markt, aangezien de Nederlandse gemiddelde marktgegevens zeer fors worden beïnvloed door Randstedelijke markt en met name de Amsterdam – Schiphol regio. Dit effect van vertekende landelijke gemiddelden wordt verderop aangehaald in de studie van DECISIO, maar opvallend genoeg wordt er geen concrete melding gemaakt van de sterke regionale verschillen. Voorbeeld: De gemiddelde hotelgrootte in Friesland bedraagt 19 kamers in vergelijking met gemiddelde hotelgrootte in Nederland van 33 kamers (verschil van ruim 70%).
- Het is onduidelijk waarom het onderzoeksbureau niet de gemiddelden van meer relevant onderzoeksgebied weergeeft en de nuance achterwege laat. Het is gebruikelijk om in ieder geval de Amsterdam-Schiphol regio uit de gemiddelden te laten.
- Het hotelinitiatief lijkt inderdaad passend binnen de landelijke ontwikkelingen met 4 sterren 100 kamers. In Friesland ligt de gemiddelde hotelgrootte echter fors lager met gemiddeld 62 kamers per 4-sterrenhotel. In Noord-Friesland (COROP gebied) is dit 59 kamers en in Zuid-Friesland is dit 65 kamers (bron: HorecaDNA.nl).

Opmerking 2: "Niet zonder meer positief"

In de bevinding 2 wordt genoemd: "de nationale vraagontwikkeling is niet zonder meer positief voor het hotelinitiatief. Het aantal overnachtingen groeit, maar deze groei vindt overwegend plaats in de Amsterdamse regio". Hier wordt terecht benoemd dat de landelijke hotelmarkt sterk wordt beïnvloed door Amsterdam Schiphol regio. Waarom wordt deze bevinding dan toch in de rapportage 'niet zonder meer positief' genoemd? Het is onduidelijk waarom er niet direct een duidelijke nuance wordt geplaatst richting de hotelvraag en ontwikkelingen binnen het betreffende onderzoeksgebied.

Opmerking 3: Het onderzoeksgebied

- Binnen een hotelvisie is het cruciaal om de verzorgingsgebieden van de betreffende marktsegmenten af te bakenen. De studie van DECISIO geeft rond dit onderwerp geen toelichting waardoor de lezer niet kan herleiden hoe de afbakening van het onderzoeksgebied heeft plaatsgevonden.
- Het ontbreekt in de studie DECISIO vervolgens aan een goede visie waarin de hotelkamerbehoefte (positief of negatief) benoemt wordt op basis van de onderbouwing van het bestaande aanbod en toekomstige ontwikkelingen van het aanbod (aanwezige hotelbouwplannen) in verhouding tot de vraag en ontwikkelingen in de toeristische en zakelijke segmenten.

Opmerking 4: Het toekomstig aanbod en potentiële uitbreidingsruimte

- In de studie is een lijst opgenomen met toekomstige hotelbouwplannen. Deze komen echter in de bevindingen en conclusies niet meer terug. De vragen die onbeantwoord blijven zijn: Welke hotelbouwplannen zijn realistisch genoeg om mee te nemen als toekomstig aanbod? Wat is het effect van deze toekomstige extra kamers op de bezettingen van de hotelmarkt? Wat is het effect hiermee op de ruimte in de hotelmarkt?
- De studie van DECISIO laat daarbij een ander belangrijk punt volledig buiten beschouwing. Namelijk dat binnen het bestaande aanbod (en bestemmingsplannen) nog forse ruimte bestaat voor uitbreiding. Een aantal van de genoemde hotels heeft daadwerkelijk plannen voor uitbreiding klaarliggen. Echter bestaat in de huidige markt onvoldoende vraag naar hotelkamers om dit groeipotentieel (schaalvergroting) in uitvoering te brengen. Dit betreft:
 - o Van der Valk Wolvega Heerenveen > 50 kamers
 - o Golden Tulip Tjaarda Oranjewoud > 24 kamers
 - o Hajé Heerenveen > 45 kamers
 - o Het Gerecht > 14 kamers.
 - o Er is in totaal ruimte voor 133 potentiële extra kamers binnen het bestaande aanbod waarvoor ruimte bestaat in de bestemmingsplannen.
- De studie van DECISIO laat de ontwikkeling binnen het aanbod van B&B (bed & breakfastbedrijven) buiten beschouwing en benoemt de ontwikkeling van AirB&B aanbod in zijn geheel niet. Een deel van het (recent ontstane) AirB&B aanbod vormt concurrentie voor 4 sterren hotels en daarmee impliciet een toevoeging op het bestaande kameraanbod. Aangezien een deel van de hotelvraag naar dit type aanbod afvloeit, neemt hiermee de ruimte voor extra kamers af.

Opmerking 5: Onderbouwing die leidt tot bevinding 3

- Hier wordt als bevinding opgetekend dat de nationale trend van het aanbieden van totaalconcepten aansluit bij het hotelinitiatief. Naar onze mening wordt hier een aantal grotere trendlijnen bij elkaar geveegd om aan te geven dat het initiatief aansluit bij deze trend. Zo wordt genoemd dat prijs en beleving steeds belangrijker worden, maar is niet benoemd hoe het planinitiatief hier op zou moeten inspelen. Er wordt vervolgens gemeld dat het bieden van een sterk concept en totaalbeleving een trend is, maar geldt dat niet in algemene zin voor alle marktsegmenten binnen horeca en leisure? En in hoeverre voldoet bestaand aanbod reeds aan deze trend?
- De opmerking dat er qua beleving mogelijk een relatie met Heerenveen Sportstad gelegd wordt, komt volledig uit de lucht vallen en verder niet toegelicht aan de hand van het plan. In de uitleg van het hotelplan zien wij geen specifieke conceptuele of strategische links met Heerenveen Sportstad. Enkel het bieden van sportfaciliteiten kan hier niet bedoeld worden, aangezien het gros van de bestaande hotels dit reeds aanbiedt.

Opmerking 6: Ontwikkelingen Friese Hotelmarkt

Wij willen benadrukken dat de uitkomsten die leiden tot bevinding 4 direct bovenaan de uitkomsten hadden moeten staan. De regionale markt laat jaren achter elkaar een krimp zien, in lijn met de vraagontwikkeling. Voor de hotelmarkt in iedere regio van ons land is de regionale vraag (en marktontwikkeling) het enige dat telt. Hierbij dient het onderzoek vanuit genoemde verzorgingsgebieden te worden opgebouwd. Simpel gesteld: een hotel in Zuid-Oost Friesland ontvangt geen gasten uit de Schiphol of Amsterdam regio. De positieve marktontwikkelingen elders in het land doen niet ter zake. De regionale ontwikkeling is negatief.

Opmerking 7: Hotelovernachtingen

Aanvullend op de voorgaande opmerking dienen wij hier te stellen dat de uitkomsten voor zich spreken: de hotelovernachtingen op Friese schaal zijn gedaald. Het aandeel buitenlandse gasten is zeer bescheiden en nauwelijks gegroeid. De bevinding 5 is hierbij dubieus geformuleerd: "de vraag ontwikkeling in de Friese hotelmarkt lijkt negatief voor het hotelinitiatief..." hiermee wordt gesuggereerd dat dit zo lijkt, maar dat dit niet zo is? Een heldere formulering zou hier op zijn plaats zijn: de negatieve vraagontwikkeling is negatief voor een nieuwbouwplan; immers de vraag neemt af en er zijn geen concrete aanleidingen te veronderstellen dat de vraag structureel gaat toenemen.

Opmerking 8: Suggestie van toename vraag

- In bevinding 6 en op andere plaatsen in de studie wordt diverse malen op de komst van **Leeuwarden – Fryslân Culturele Hoofdstad van Europa 2018** gewezen. Het rapport geeft geen concrete onderbouwing van het aantal verwachte gegenereerde hotelovernachtingen, het aantal geplande events of economische effecten die bijdragen aan hotelvraag. De effecten van dergelijke evenementen op lange termijn zijn lastig meetbaar.
- Het rapport DECISIO laat verder onvermeld in welke mate bijvoorbeeld de planontwikkeling van Van der Valk Leeuwarden met 117 kamers in 2017 de mogelijke vraagimpuls van **Leeuwarden – Fryslân Culturele Hoofdstad van Europa 2018** reeds gaat opvangen.
- Tevens benadrukken we dat een enkel themajaar wellicht zal leiden tot een toename in vraag, maar dat dit slechts een piek in de vraag zal opleveren voor een beperkte periode. Een hotelexploitatie heeft te maken met een seizoenspatroon en dient uit te gaan van een duurzame vraag (vraag naar hotelkamers of faciliteiten over een langere periode). De investeringen in vastgoed, inventaris, installaties en dergelijke worden over 5, 10 of 20+ jaren afgeschreven. Een enkel event of thema-jaar vormt geen duurzame basis voor de vestiging van een nieuw hotel.

Opmerking 9: Dunne vraagstudie

- Opmerkelijk is de zeer dunne onderbouwing van de marktstudie naar de belangrijkste vraagsegmenten voor de hotelserie; de toeristische en zakelijke segmenten. Het ontbreekt aan een goede onderbouwing van de vraagontwikkelingen van deze segmenten.
- De onderbouwing van de zakelijke vraag op pagina 20 is zeer beknopt en benoemt met name de groei van zuivelsector. Het ontbreekt hier aan vergelijking met andere gebieden, aantallen arbeidsplaatsen ten opzichte van het aantal kamers, type bedrijvigheid, bedrijfsgrootte en dichtheden analyses.
- De onderbouwing van de toeristische vraag komt op pagina 23 uit de lucht vallen en komt niet verder dan het noemen van het Culturele jaar 2018.

Opmerking 10: Stabiele markt negatief?

- In de toelichting voorafgaand aan bevinding 7 wordt genoemd dat de ontwikkeling van de hotelmarkt een stabiel beeld laat zien. Er wordt gesteld dat de drie grote hotels "al meer dan 10 jaar het beeld van de hotelmarkt bepalen". De suggestie wordt gewekt dat dit een slechte situatie zou zijn. Wij begrijpen deze toevoeging niet. Het feit dat een aantal hotels reeds meer dan 10 jaar bestaat, geeft aan dat sprake is van gedegen ondernemerschap en stabiele werkgelegenheid.
- De bevinding dat de markt zich reeds 10 jaar staande houdt, wordt door de onderzoekers niet uitgelegd als een teken van goed ondernemerschap. Dit is een gemiste kans. De hotel-, restaurant- en congresmarkt heeft sinds 2008 forse klappen moeten incasseren met de verlaging van kameropbrengsten, afname vraag naar bijeenkomsten en terugloop bestedingen over de gehele linie. Dat de markt stabiel is, geldt hier als een prestatie van de bestaande ondernemingen. Deze situatie had overigens ook in het landelijk perspectief geplaatst kunnen worden.

Opmerking 11: Onjuiste benadering kamerprijzen

- Inzake bevinding 8 wordt door de onderzoekers gesteld dat de kamerprijs van het initiatief met € 120-155 per kamer per nacht aan de bovenkant van de regionale markt zit. Het genoemd prijsniveau betreft de rackrate: ofwel standaard kamerprijzen. In de tabel op pagina 18 van het onderzoek wordt echter de vergelijking getrokken met gepubliceerde kamerprijzen. Dit zijn prijzen vanaf het internet, zogeheten yield-prijzen (revenue management). Dit zijn gevraagde (online) kamerprijzen, die afhankelijk van hotel, periode, marktvraag sterk afwijken van de standaardprijzen (rackrates). Hier wordt dus een scheve (foutieve) vergelijking gemaakt.
- Kijken we bovendien naar de prijzen in de tabellen dan zien we dat de prijzen van de diverse aanbieders in directe en regionale omgeving ruim onder EN boven de genoemde prijzen van het hotelinitiatief uitkomen. 7 van de 11 hotels zitten met de bovenkant van hun prijzen op minimaal € 120,- tot € 184,-. De conclusie zou moeten zijn dat het hotelplan op een vergelijkbaar prijsniveau als de overige aanbieders zal gaan opereren.

Opmerking 12: Onjuiste gegevens inzake faciliteiten

In bevinding 9 wordt gesteld in de regio enkel Golden Tulip Tjaarda Oranjewoud een volledig aanbod biedt. Vervolgens wordt gesteld in de uitleg EN in de bevinding dat Van der Valk Wolvega Heerenveen een 'relatief' breed pakket aanbiedt en dat het een 3-sterren hotel is. Dit is een opvallende en onjuiste opmerking: Van der Valk Wolvega Heerenveen is juist een **viersterren hotel** en hiermee, net als Golden Tulip Tjaarda, vergelijkbaar met het hotel planinitiatief.

Opmerking 13: Conclusie zonder nuance en niet onderbouwd

- De tabel op pagina 17 in relatie tot bevinding 9 roept veel vragen op. De onderzoekers komen tot de conclusie dat slechts één hotel aan het door de onderzoekers gestelde criterium van 'volledig aanbod' voldoet. Terwijl de tabel de onderzoekers juist in staat stelt een genuanceerd beeld te schetsen over de markt: Er zijn 11 hotels waarvan 10 (91%) restaurant of café aanbieden. 8 van de 11 (73%) biedt zaalfaciliteiten aan. 73% biedt sport of wellness faciliteiten aan. Hiermee kan worden gesteld dat er een breed aanbod van hotels aanwezig is waarvan het merendeel kamers, restaurant-café, zalen en sportfaciliteiten aanbiedt.
- Naast de faciliteiten op gebied van wellness, kamers en restaurants is reeds sprake van een overaanbod op het vlak van zaal- en congresfaciliteiten. Alle vier genoemde hotels (Hajé, Fletcher, Van der Valk en Golden Tulip) hebben (zeer) ruime zaalaccommodatie. De rapportage DECISIO maakt daarbij geen vermelding van de cultureel-maatschappelijke of para-commerciële locaties zoals Thialf, Abe Lenstra Stadion en Kerkgemeenschap Trinitas (www.zaalverhuurheerenveen.nl) met ieder een ruime hoeveelheid commerciële zalen.
- Wellness: Uit de tabel blijkt dat 27% van de hotels in regio Heerenveen wellness aanbiedt. In het Brancheprofiel Wellnesscentrum in Beeld 2016 (www.spronsen.com) blijkt echter dat landelijk slechts 1% van het driesterren aanbod (1.041 hotels) en 15% van de viersterrenaanbieders (86 van 564 hotels) een wellnessfaciliteit aanbiedt. Hotels Heerenveen bieden dus relatief zeer veel wellness aan.

Opmerking 14: Kwalitatieve beoordeling onvolledig

Bij bevinding 8 wordt op basis van de tabel op pagina 19 een uitspraak gedaan over de vermeende ruimte in de markt voor een nieuwe speler. Wij willen hier de volgende opmerkingen bij plaatsen:

- Het is uiterst dun om de kwalitatieve toetsing van de markt ENKEL op basis van recensies en online-beoordelingen te doen. Het aantal recensies dat gebruikt wordt is bij sommige bedrijven zeer beperkt en daarmee is deze vorm van vergelijken zeer kwetsbaar.
- Voor een goede beoordeling dient naar meerdere factoren gekeken te worden: zoals prijs-kwaliteit verhouding, prijsvoering, niveau van faciliteiten, culinaire recensies (Bib-Gourmand, Michelin, Lekker), ligging en locatie.
- De uitwerking en uitleg van de gestelde benchmark is niet te volgen. De samenstelling van de relevante markt is niet na te kijken. Tevens lijkt het erop dat er benchmarks gesteld worden dwars door sterrenniveaus heen.
- Vervolgens zien wij een fors aantal bedrijven juist boven de gestelde benchmark uitkomen, dus klaarblijkelijk zit het goed met de niveaus. De onderzoekers komen juist tot de tegenovergestelde conclusie.
- Andere vraag die wij hierbij kunnen stellen: Hoe kan met zekerheid gesteld worden dat het hotelinitiatief een hogere score gaat realiseren? We praten namelijk over recensies door gasten (dus na de opening van het hotel pas meetbaar). Er zijn geen redenen genoemd om deze aanname te onderbouwen.
- De conclusie inzake de kwalitatieve ruimte die zou bestaan in de markt is hiermee slecht onderbouwd.

Opmerking 15: Conclusie dat de zuivelsector in opkomst is

De bevinding 10 die hierop volgt, is vaag en niet concreet. Onze aandachtspunten:

- De zuivelindustrie is groeiende volgens het onderzoek. De groei binnen de bedrijvigheid heeft voor een groot deel reeds plaatsgevonden en de daaruit voortvloeiende hotelvraag wordt reeds opgevangen door bestaand aanbod.
- De studie benoemt niet wat de verwachte toename in vraag (groei in overnachtingen) dit zal opleveren. Dit blijft giswerk op deze manier. Dat zou kansen moeten bieden voor zakelijk toerisme? Welke dan en in welke mate?
- De gemiddelde hotelbezetting in de markt is niet benoemd. In hoeverre is de markt qua bezetting reeds hersteld tot het niveau van voor de crisis? En in hoeverre bestaat er capaciteit bij de bestaande hotels om de groei op te vangen?

Opmerking 16: Economisch effect in banen

Bevinding 11 benoemt het effect in banen. Wij nemen de calculatie van het aantal FTE voor het gemak aan. Het rapport DECISIO gaat hierbij voorbij aan het te verwachten economisch effect dat door het vestigen van een nieuw hotelbedrijf de bezettingsgraden en omzetten van de andere omliggende bedrijven naar verhouding (marktaandeel) zullen afnemen en dat dit een verlaging in gevraagd personeel teweegbrengt. De vestiging van een nieuw hotel zal naast een toename in FTE deels een verschuiving van arbeidsplaatsen teweegbrengen.

Opmerking 17: Aanvullende faciliteiten

Bevinding 12 benoemt dat de faciliteiten met name door hotelgasten gebruikt gaan worden. Uit marktgegevens en ervaringscijfers spreekt echter een volledig ander beeld:

- De restaurantvoorziening van Van der Valk hotels gelegen aan de randen van steden voorzien voor een aanzienlijk deel in de vraag van de particuliere bezoeker voor restaurantbezoek, particuliere bijeenkomsten en zakelijke meetings. Juist door de sterke conceptvoering van de restaurants van Van der Valk is dit een sterke pijler in de hotels.
- Dit zorgt voor afvloeiing van vraag vanuit centrumgebied (restaurants) naar buiten het centrum. Dit sluit niet aan bij de 'Structuurvisie Heerenveen Centrum Breed' om horeca in het centrum gebied te concentreren om leegloop winkelgebied tegen te gaan.
- Bovenstaande geldt ook voor de wellness- en fitnessfaciliteiten. De wellness faciliteiten zullen afhankelijk van conceptuele invulling (extern toegankelijk) voor een deel bezocht worden door externe gasten, waarmee dit een negatief effect heeft op de bestaande vraag van wellness- en fitnessaanbieders.

Opmerking 18: Toetsing aan visiestukken

- In paragraaf 4.4 van de rapportage wordt benoemd dat nieuwe horecabedrijven in het centrum gelegen moeten zijn. Hierbij wordt opnieuw aangehaald dat de omzet van restaurant- en café faciliteiten gebonden zijn aan hotelgasten. Wij refereren aan opmerking 17; dit is in de praktijk zeer zeker niet het geval. Een aanzienlijk deel van de omzet is afkomstig vanuit particulieren en zakelijke markt, losstaand van het hotel. Dergelijke hotels fungeren vaak als business-meetingpoint en hebben grootschalige restaurant of buffetvoorzieningen (200+ stoelen) die zich ook op regulier restaurantbezoekers richten.
- Verder staat benoemd dat een casino of bioscoop in strijd 'lijkt' met beleidsregels. Wij merken op dat dit in strijd is met beleid.
- Bij bevinding 13 wordt dit vertaald in de opmerking dat het initiatief vanuit kwaliteitsoogpunt en differentiatie past binnen doelstellingen. Dit klopt naar onze mening niet gezien de eerder aangewezen onjuiste conclusies bij kwaliteitsbeoordeling en aanbod analyse. Tevens dient aanvullend te worden benoemd dat vestiging van horeca mede gericht op reguliere vraag in het centrum gevestigd moet worden en niet erbuiten. Daarmee past het planinitiatief niet binnen beleid en visie.

Opmerking 19: Plan niet passend binnen bestemming

Er staat helder benoemd dat planinitiatief niet past binnen vingerende bestemming van terreinen.

Bevinding 14 geeft aan dat de vestigingsplaats van het initiatief niet overeenkomt met de beoogde locatie tussen centrum en stadsgebied vanuit 'Structuurvisie Heerenveen Centrum Breed'. De locatie voldoet niet aan de gestelde eisen. Dit leidt tot de een onomwonden conclusie dat de locatie ongeschikt is voor het initiatiefplan.

Deel II Ladder Duurzame Verstedelijking

In relatie tot een mogelijke bestemmingsplanwijzigingsprocedure is in de studie van DECISIO een verkenning uitgevoerd van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en betrokken drie stappen.

Nieuwe ladder mogelijk in 2017

Het is van belang te melden dat naar verwachting medio 2017 een vernieuwde Ladder voor Duurzame Verstedelijking zal worden ingevoerd. Hierbij veranderen een aantal criteria en methodische zaken. Dit kan betekenen dat een andere methode zal moeten worden toegepast dan de onderstaand beschreven stappen.

Wij plaatsen hierbij de volgende kritische opmerkingen inzake de rapportage DECISIO:

Opmerking 20 Vraag 1: Is er sprake van regionale behoefte.

- De studie splitst een kwantitatief en kwalitatief vraagdeel. Inzake het kwantitatieve deel formuleert het rapport als volgt: "Uit de voorgaande bevindingen over de ontwikkelingen van de aanbod- en vraagzijde van de markt komt niet zonder meer direct naar voren dat er sprake is van een extra, kwantitatieve behoefte aan een nieuw hotel." De opstellers van het rapport proberen met deze wollige omschrijving de heldere conclusie af te zwakken. Dit is een zwakgebod in de rapportage.
- De vraag die hier duidelijk beantwoord dient te worden is: Is er sprake van een regionale behoefte? Het antwoord dient te zijn dat de uitkomsten van de studie glashelder zijn. Er is geen regionale behoefte aan extra hotelkamers.
- De uitleg die gegeven wordt onderaan pagina 27 en in bevinding 15:
 - o Vermelden van Culturele Hoofdstad 2018 is niet gekwantificeerd. Dergelijk jaar leidt tot een vraagimpuls met beperkte tijdsduur. Er zijn meerdere hotelbouwplannen in de rapportage benoemd die eventuele extra vraag moeten gaan opvangen. Slotsom: op deze onderbouwing kan geen hotelbouwplan worden gebaseerd.
 - o De oververtegenwoordiging van industrie, handel en bouw en sterke sport- en zorgcluster is een prima constatering, maar dit is zoals de markt er in huidige situatie bij staat. Dit levert geen noemenswaardige additionele vraag op in toekomst. De genoemde vraag naar hotelkamers wordt hierbij reeds opgevangen door bestaande hotels.
 - o Opkomst zuivelcluster is voor een belangrijk deel niet een toekomstige ontwikkeling. Een belangrijk deel van de groei heeft inmiddels plaatsgevonden en afgeleide hotelvraag wordt reeds opgevangen in bestaande hotels.
- De bevindingen tonen geenszins aan dat sprake is van een regionale behoefte aan extra kamers.

Opmerking 21: Kwalitatieve ruimte in de markt?

In toelichting bij bevinding 16 wordt aangehaald dat er in kwalitatieve zin marktruimte is. Opmerkingen hierbij:

- Onderbouwing kwalitatieve ruimte is onjuist en niet volledig opgebouwd. Zie opmerking 14.
- Het is opvallend dat in bevinding 16 enkel de aangenomen ruimte op de lokale markt wordt aangehaald, terwijl in de gehele studie de regionale positie is geanalyseerd.
- Het is gezien de aanwezigheid van meerdere viersterrenhotels met een breed scala aan faciliteiten, waaronder een 4-sterren Van der Valk hotel, niet aangetoond dat er kwalitatief ruimte bestaat (behoefte aanwezig is) voor het initiatief.

Opmerking 22: Verdere stappen zijn overbodig.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu formuleert bij de toelichting op de ladder als volgt: "In trede 1 heeft u de regionale ruimtebehoefte bepaald waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Alleen wanneer die behoefte er is, is trede 2 aan de orde." (bron: <http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#trede2-bouwenbinnengebied>)

Met de uitkomsten van opmerkingen 21 en 22 is de uitkomst dat er geen regionale behoefte bestaat. Hiermee is het verkennen van de overige stappen 2 en 3 feitelijk onnodig. In de studie is gezien de andere interpretaties van gegevens toch antwoord gegeven op de vervolgstappen.

Opmerking 23: Opvangen regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied

Hierbij plaatsen we de volgende opmerkingen:

- De studie DECISIO geeft aan dat het initiatief plan in zijn geheel op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Naar onze mening dient hier juist een verkenning te worden uitgevoerd naar mogelijk geschikte locaties en dient te worden aangetoond of deze geschikt zijn.
- Vraag: De vraagstelling vanuit de ladder geeft aanleiding tot het anders interpreteren en beantwoorden van de vraag. Indien sprake zou zijn van een regionale behoefte, kan deze dan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied en wel binnen het bestaande aanbod? Vrij vertaald: "Indien sprake zou zijn van een toename in vraag (regionale behoefte) bestaat er dan nog ruimte (bezettingsgraad en capaciteit) bij de bestaande hotelbedrijven?" De bezettingscijfers vanuit de regionale hotelmarkt laten nog voldoende groeipotentieel (capaciteitsruimte) zien waarmee extra vraag eenvoudig kan worden opgevangen en bovendien zijn er diverse toekomstige hotelontwikkelingen die meegenomen dienen te worden in de groei van het hotelkamer aanbod.
- Uitkomst: De regionale behoefte is gezien de uitkomsten niet aangetoond en (theoretisch) kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Opmerking 24: Betreffende 3^e stap Ladder: is sprake van een multimodaal ontsloten locatie?

De toelichting op bevinding 18 is helder. De locatie is niet (optimaal) multimodaal ontsloten. De toevoeging 'optimaal' is vreemd, aangezien in de Ladder toelichting niet gesproken wordt over optimaal. De analyse die hier ontbreekt, betreft de effecten van het planinitiatief op de bereikbaarheid van locatie, effecten op wegennet (verkeersintensiteit) en mogelijk plan van aanpak. De conclusie kan op basis van deze beknopte informatie niet getrokken worden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande opmerkingen in relatie tot de studie van DECISIO en de aangehaalde bevindingen, komen wij tot de volgende conclusies:

- Het voorgenomen hotelplaninitiatief sluit niet aan bij de uitkomsten van de marktstudie.
- Het voorgenomen planinitiatief komt niet overeen met beleid en visiedocumenten inzake horeca.
- De ontwikkelingslocatie van het voorgenomen hotelplaninitiatief is met de beoogde functies niet passend binnen de bestemming. Voor een eventuele bestemmingsplanwijziging geldt dat de uitkomsten van (de aanzet tot) de toetsing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking negatief zijn.

Op basis van de uitkomsten van DECISIO komen wij tot de conclusie dat het plan initiatief op basis van de getoetste onderdelen en rapportage DECISIO geen kans van slagen heeft en dat er geen redenen zijn aangevoerd om verdere verkenning te overwegen.

Wij hopen u hiermee een overzichtelijk document met opmerkingen te hebben toegezonden. Indien er vragen of onduidelijkheden zijn, dan zijn wij uiteraard bereikbaar voor overleg of toelichting.

Hoogachtend,

Namens:

Dhr. T. de Wolff, Golden Tulip hotel Tjaarda Oranjewoud;
Mevr. C. Koning, Georganiseerde Horecabedrijven centrum Heerenveen;
Dhr. G. Bosman, Restaurants Het Gerecht & Postkantoor te Heerenveen;
Dhr. H. De Jager, Haje Hotels & Restaurants;
Dhr. H. Matser, Van der Valk Sneek, Wolvega, Leeuwarden & Drachten.



Lennert Rietveld
Senior-adviseur

N.b. Hotelvisie

Het verdient aanbeveling om een aanvullend onderzoek te laten uitvoeren en een uitgebreidere hotelvisie te laten opstellen. Er zijn meerdere partijen (hotelbedrijven, gemeente) die hier belang bij hebben. Deze visie dient een objectief en compleet beeld inzake de marktsituatie (vraag en aanbod) en toekomstige ontwikkeling (vraag en aanbod) te schetsen op basis van verzorgingsgebieden en segmentatie. De uitkomst dient een concrete aanbeveling te zijn inzake het gewenste toekomstige aantal kamers en bedrijven onderverdeeld in de verschillende segmenten.