

project
Weert, Ladderon
hotel Van der V
Reactie op Quic

datum
28 januari 2021

opdrachtgever
Gemeente Weert

projectnummer
211x08077

opgesteld door
JCJV

i.a.a.
RO

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

Introductie

In deze notitie wordt een bondige reactie gegeven op de Quick Scan Hotelontwikkeling Van der Valk Weert door ZKA Leisure Consultants (december 2020). Deze Quick Scan heeft betrekking op de door BRO opgestelde Ruimtelijk-functionele effectenanalyse hotelontwikkeling Ringbaan-Noord/A2 te Weert (20 mei 2020).

Beoordeling hotelfunctie

ZKA stelt dat er geen aanleiding is om de conclusies uit het provinciale hotelmarktonderzoek te herzien; de marktruimte is inmiddels ruimschoots ingevuld.

BRO heeft voor onderhavige ontwikkeling (Van der Valk Weert) het relevante verzorgingsgebied afgebakend middels 'maakt Van der Valk het oogpunt als oriëntatiegebied van potentiële gasten. De begrenzing daarvan is uitvoerig gemotiveerd in par. 2.1 en afgeleid uit diverse landelijke onderzoeken. Feitelijk betreft het Westelijk Midden-Limburg; qua grondgebied groter dan het oostelijk deel en met Weert als onmiskenbare centrumstad (zakelijk, toeristisch). Bestuurlijke begrenzingen (bijv. Midden-Limburg) zijn niet per se het beste uitgangspunt vanuit het oogpunt van de gebruiker, die uiteindelijk de behoefte bepaalt.

Uiteraard zal het hotel in beperkte mate ook gasten trekken uit bijvoorbeeld Oostelijk Midden-Limburg of Eindhoven (of vice versa), maar deze hebben hun eigen centrumsteden. Bovendien: Van der Valk is reeds gevestigd in Roermond en vanuit het perspectief van het (relatief uitgestrekte) Midden-Limburg zou de formule dan zichzelf beconcurreren. Als dat het geval was zou het hotel zich uiteraard niet vestigen in Weert.

ZKA stelt dat er geen behoefte meer is, alleen al vanwege de grote plancapaciteit.

BRO heeft het gehele verzorgingsgebied systematisch, uitgebreid en zorgvuldig geanalyseerd voor het aspect behoefte (confrontatie vraag en aanbod). Alleen de inventarisatie van de plancapaciteit heeft zich beperkt tot het primaire verzorgingsgebied, rond de A2 en nabij Weert (gemeenten Weert, Nederweert en Cranendonck). De overige regio is niet relevant voor vestiging van Van der Valk, mede vanwege de nauwe binding met een grotere stad (Weert) en de zakelijke markt (Weert, automobilisten via A2). Overigens is de plancapaciteit verkend in de vorm van een afzonderlijk, zeer uitvoerig onderzoek waarin alle vigerende bestemmingsplannen volledig zijn doorzocht op de mogelijkheden.

De regionale plancapaciteit voor hotels ligt vooral in en rond de hoofdcentra, in een zeer versnipperde structuur. Bovendien betreft het vooral kleinschalig vastgoed, met een eenvoudige bestemming. In vrijwel alle gevallen is het vastgoed reeds ingevuld, soms door een hotel (verwerkt in de aanbodanalyse), maar meestal door andere functies. Daarbij komt dat bij alle locaties (behalve Nederweert) het bereikbaarheidsprofiel per auto en de mogelijkheden voor eigen parkeervoorzieningen onvoldoende aansluiten op de kritische (minimale) eisen van Van der Valk. Specifiek in de Weerter binnenstad geldt dat het hier een beschermd stads- en dorpsgezicht betreft met grotendeels kleinschalige panden (beperkte frontbreedte, versnipperd eigendom). Ook bij samenvoeging zijn deze ongeschikt voor een modern, relatief grootschalig zakenhotel van de formule Van der Valk.

BRO concludeert kortom dat er voldoende behoefte bestaat aan de hotelontwikkeling en dat alleen de nieuwe hotelontwikkeling Nobis in Nederweert (overzijde A2, ten tijde van het onderzoek nog niet in aanbouw) beschouwd kan worden als

relevante plancapaciteit voor onderhavige ontwikkeling. Ook inclusief dat nieuwe hotel is er echter voldoende behoefte. We benadrukken dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet is bedoeld om de markt te reguleren. Een overmatige nadruk op het bestaande aanbod en de plancapaciteit kan noodzakelijke product vernieuwing (aansluitend op de consumentenbehoefte) frustreren. De regionale verzorgingsfunctie qua hotels, horeca en leisure zou daarmee voor lange tijd worden beperkt.

De effecten van Covid-19 (negatieve marktruimte volgens ZKA) blijven onderbelicht in de ladderonderbouwning

De verwachte effecten van het Coronavirus op de hotel- en zakelijke markt staat kort omschreven in par. 4.1.3., echter o.b.v. de kennis en verwachtingen in mei 2020. Momenteel signaleren we in de hotelmarkt vooral een sterke groei van de binnenlandse vraag (veel Nederlanders bleven in hun vakanties in 2020 in eigen land), licht dalende vraag uit de buurlanden en een sterk dalende vraag van grotere afstand (toeristisch, zakelijk). Per saldo bleek het effect van Corona in het derde kwartaal 2020 voor de hotelmarkt buiten de Randstad zelfs positief! Het aantal overnachtingen in de Limburgse hotels bleek toen zelfs groter dan in Q3 in 2019. In cijfers: 1.2 mln. overnachtingen t.o.v. 1.1 mln. in 2019 (CBS Statline). Er kwamen aanzienlijk meer Nederlanders dan voorheen en het aantal Belgen en Duitsers (belangrijke doelgroepen voor Van der Valk Weert) bleef redelijk op peil. Landelijk daalde het aantal hotelovernachtingen, maar dat betrof vooral Noord- en Zuid-Holland, die in hoge mate afhankelijk zijn van toeristen en zakelijke gasten van grote afstand en grote congressen. De andere provincies zagen een positieve trend in Q3, toen i.t.t. andere maanden ook de restauratieve horeca was geopend (met beperkingen vanwege de 1,5 meternorm).

BRO verwacht op termijn weer herstel. De hotel- en horecator sector zijn relatief conjunctuurgevoelig, waardoor de behoefte op kortere termijnen fors kan fluctueren. Op de langere termijn (> 3-4 jaar) stijgt de behoefte evenwel in historisch perspectief altijd, zoals bijvoorbeeld bleek na 2008. BRO heeft in dit onderzoek voor de toekomst overigens geen groeiprognoze gehanteerd voor de regionale behoefte. Voor de toekomstige zakelijke markt (MICE) geldt dat mensen en bedrijven weer vertrouwen moeten krijgen dat zij niet besmet raken, bijvoorbeeld door een vaccin of heldere Corona-protocollen. De behoefte aan fysieke ontmoeting blijft zeker bestaan, in alle geledingen van de samenleving. Digitale technieken voorzien hier niet in... De macro-economische verwachtingen zijn onder de streep positief. Belangrijke beursindexen als Robeco Global Consumer Trends en S&P 500 (Amerikaanse aandelenmarkt) hebben momenteel de hoogste koers ooit. De koers van wereldwijd aanwezige hotelketens als Wyndham Hotels & Resorts en Marriott International (maar ook andere ketens) kent een duidelijk opgaande trend sinds april 2020. Ook de succesvolle beursintroductie van Airbnb (sterk afhankelijk van internationaal toerisme) illustreert het brede vertrouwen in een mondiaal economisch (toeristisch) herstel. De Nederlandsche Bank verwacht dat de ontwikkeling van het bbp in 2021 (t.o.v. 2019) varieert tussen +0,2% en +4,9%.

BRO verwacht voor de zakelijke markt in de toekomst een groter accent op kleinere bijeenkomsten bij elementen als ruimte (in brede zin), ontspanning, inspiratie en gastronomie aan belang winnen. Weert en overig Midden-Limburg hebben hier veel in te bieden. In een straal van 200 km ligt bovendien een zeer omvangrijk en hoogwaardig potentieel van economische bedrijvigheid. Van der Valk benadert deze markt uitermate professioneel en proactief, vanuit haar uitgebreide netwerk en contractpartners. Het betreft dan ook grotendeels een additionele (nieuwe) markt voor de

regio. Voor de internationale congresmarkt is onderhavige ontwikkeling minder relevant: het betreft hier een vergaderaccommodatie van slechts 600 m², primair ondersteunend aan de hotelfunctie (extra zakelijke overnachtingen).

Nobis Nederweert (in aanbouw) wordt ten onrechte niet meegenomen.

De nieuwe hotelontwikkeling Nobis in Nederweert had ten tijde van het onderzoek nog slechts een planstatus. BRO beschouwde het daarom als relevante plancapaciteit voor onderhavige ontwikkeling. Ook inclusief dat nieuwe hotel blijkt er evenwel voldoende behoefte aanwezig (zie par. 4.1.2).

Zakelijke vraag is sterk locatiegebonden en genereert onvoldoende behoefte

Een belangrijk deel van de gasten van Van der Valk (hotel, restaurant, vergaderen, casino) komt van grote afstand, mede door de alom bekende merknaam en de zeer proactieve marktbenadering van de hotelketen, in binnen- en buitenland. Dit geldt overigens ook voor de particuliere groepsmarkt. Voor het zalencentrum/vergaderruimten is voldoende behoefte aangetoond, met de nuancering dat het hier een relatief bescheiden omvang betreft, nl. 600 m². Het is primair ondersteunend aan het hotel. De effecten van het Coronavirus zijn in de vorige alinea beschreven.

De Ladder moet meer aandacht bieden aan de verschillende marktsegmenten dicht bij huis', waar Vanuit de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking moeten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen als onderhavige de effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat in de regio in kaart worden gebracht. Deze ontwikkelingen moeten in principe binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, wat hier het geval is. De raming van de behoefte moet primair zijn gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin). Meer concurrentie

voor bestaande aanbieders is daarbij in principe niet relevant, tenzij het leidt tot structurele leegstand elders in de regio.

De Ladder moet een ' *bevestiging van de behoefte aan de ontwikkeling*' omvatten, zonder de behoefte. Het hoeft, zo bevestigt de inmiddels uitgebreide jurisprudentie, geen onderzoek voor de relevante activiteiten te omvatten. Het is een procesinstrument, waarbij het bevoegd gezag op basis van de aangedragen informatie haar eigen afweging maakt vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening'. Centraal staat kortom de 'aanvaardbaarheid' van de verzorging, aanbodstructuur en leegstand: wegen de voordelen op tegen de eventuele nadelen? Dit is nadrukkelijk de insteek geweest van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse van BRO.

Structuur en karakter werkgelegenheid in regio biedt onvoldoende behoefte hotels, want vooral laagwaardig

De werkgelegenheid in het verzorgingsgebied is omvangrijk en biedt zowel 'laagwaardige' als 'hoogwaardige' banen (kantoren). Vanuit het lokale MKB is al meermalen het signaal afgegeven dat er in Weert onvoldoende geschikte hotelcapaciteit beschikbaar is voor hun zakelijke bezoekers. Lokale behoefte is dus zeker aanwezig.

Beoordeling overige functies

Ontwikkeling staat haaks op Visie binnenstad Weert

Binnensteden richten zich steeds meer op een gevarieerd aanbod in retail, horeca, cultuur, markten en evenementen, veelal in kleinschalige vorm en mede gericht op impuls- en combinatiebezoeken. Ook wordt de woonfunc-

tie steeds belangrijker. Een sterke binnenstad is de 'Huis van de regio' van Weert, met een groot, doelgericht bezochte voorzieningen (o.a. gericht op groepen, jongeren, families, zakelijk) ontbreekt hier de fysieke ruimte en is de bereikbaarheid vaak onvoldoende. Het concept Van der Valk is hiervoor een goed voorbeeld tot het aantrekken van bezoekers.

'Streeft om optimale synergie te realiseren tussen het hotel en het Weertse centrum, met attractieve verbindingen per auto, OV en fiets. Van der Valk hecht overal sterk aan goede samenwerking en promotie met gemeente, lokale ondernemers en andere partijen. Weert kan hiermee haar bezoekers en inwoners een dieuwe combinatie van hospitality en leisure bieden. Een impuls voor stad en regio dus, zowel economisch als maatschappelijk. BRO heeft aangetoond dat er in en rond de Weertse binnenstad geen alternatieve vestigingsplek aanwezig is voor dit hotelconcept.

Behoeft aan restaurant niet aangetoond, onvoldoende aandacht Covid-19

Voor het restaurant binnen onderhavig concept is voldoende behoefte aangetoond in het verzorgingsgebied (zie par. 4.2c van het BRO rapport). Daarbij benadrukken we dat een belangrijk deel van de omzet van Van der Valk-restaurants van grotere afstand komt (hotelgasten, snelweggebruikers), mede door de alom bekende merknaam. Bovendien: restaurants van Van der Valk zijn overal in Nederland een bewezen succesformule, wat de behoefte onderstreept.

De restauratieve horeca ondervindt momenteel zware effecten van het Coronavirus. Dit kan voor de kortere termijn (1-3 jaar) leiden tot extra leegstand. Desalniettemin verwachten we ook in deze sector vanaf 2023-2024 weer een verdere groei van bestedingen (t.o.v. 2019). Overigens geldt ook hier als voorwaarde de beschikbaarheid van een vaccin en/of heldere Coronaprotocolen.

Huiderscheidend vermogen casino is onduidelijk

Het casino gaat zich profileren onder de merk 'Gran Casino', dat zich onderscheidt door de richting, design en belevingswaarde en (persoonlijke) dienstverlening. Gecombineerd met een breed programma aan live entertainment (incl. lokale artiesten) en thema-avonden, culinair aanbod en live cooking. Het vergelijkbare Gran Casino Lelystad is onlangs door bezoekers uitgeroepen tot beste casino van Nederland. Mede door de samenhang met het hotel heeft het casino een relatief groot bezoekpotentieel en reikwijdte. Het is feitelijk een uitgaanscentrum voor een breed publiek (vanaf 21 jaar), met een accent op 40+. Gran Casino hanteert een zorgplicht om overmatig gokken te minimaliseren, in woord en daad. Het casino wordt DEKRA (KEMA) gecertificeerd.

Het casino is door het relatief grote bezoekpotentieel en reikwijdte (maar niet in alle opzichten; croupiers ontbreken bijvoorbeeld) vergelijkbaar met Holland Casino (par. 3.3 rapport BRO). Het casino bedient dus een ander marktsegment en doelgroepen dan de reguliere horeca in het verzorgingsgebied. Naar de inschatting van BRO worden deze vooral doelgericht bezocht en is er nauwelijks sprake van synergie met andere voorzieningen.

Online gokken is al jarenlang een trend, maar heeft vooralsnog niet geleid tot minder bezoek aan fysieke casino's. Bovendien wordt verwacht dat deze blijven trekken en merkbaar sterker dan online. Hierdoor blijft er voor alle casino's in het verzorgingsgebied potentieel, is leegstand door de onderhavige ontwikkeling onwaarschijnlijk en verwachten we geen onaanvaardbare (negatieve) gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Jack's Casino te Eindhoven ligt overigens op meer dan 20 autominuten. Behoort bovendien ook bij een Van der Valk hotel, waarbij ook weer geldt dat het concern dit als een ander verzorgingsgebied beschouwt. Anders zou het immers zichzelf beconcurreren. Indien casino Fair Play te Ommel niet wordt meegenomen zouden er in het verzorgingsgebied theoretisch slechts drie casino's zijn en dus (kwantitatief) marktruimte voor een nieuwkomer als bij Van der Valk.

Onvoldoende behoefte aan zalenaccommodatie

Voor het zalencentrum/vergaderruimten is een duidelijke behoefte aangetoond (zie par. 4.3). Bovendien zijn deze ondergeschikt en ondersteunend aan de hotelfunctie en is de omvang met 600 m² zeer bescheiden. De behoefte aan fysieke ontmoeting blijft als beschreven zeker bestaan, in alle gedaanten van de samenleving. Digitale technieken voorzien hier niet in. Zie ook onder -1'9E f.f e c t e n C o v i d

Van der Valk benadert de vergadermarkt uitermate professioneel en proactief. Het betreft dan ook grotendeels een additionele (nieuwe) markt voor de regio. Ook Nobis mag in staat worden geacht om de vergadermarkt succesvol te benaderen, vanuit haar eigen profiel en kernkwaliteiten.