

Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan “Hotel Laan van Diepenvoorde”.

Vooraf

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Hotel Laan van Diepenvoorde” van 4 september 2014 tot en met 1 oktober 2014 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hiertoe heeft een publicatie plaats gevonden in huis aan huis blad De Schakel. Met een huis aan huis verspreide brief zijn de direct omwonenden en nabij gelegen bedrijven uitgenodigd voor een informatieve inloopavond op 4 september. Daarbij konden de mensen kennisnemen van het voorontwerp bestemmingsplan en het schetsontwerp van het hotel. Op de avond was men tevens in de gelegenheid vragen te stellen aan de aanwezige ambtenaren en vertegenwoordigers van de Bastion Hotelgroep.

Binnen de gestelde periode zijn 7 verschillende inspraakreacties ontvangen, waarbij 1 reactie 3x is binnengekomen met een ondertekening door in totaal 45 personen. De reacties zijn ingediend door:

1. C. Warner, Laarstraat 25a
2. Deterink Advocaten en Notarissen, namens Van der Valk Hotel Eindhoven b.v.
3. Achmea Rechtsbijstand, namens S.M.P. Netten, Gestelsestraat 96
4. B. Rutjens, Gestelsestraat 88
5. Stichting Vrienden van Diepenvoorde
6. Diverse ondertekenaars (45 personen)
7. H.G. Fleuren, Hoge Duinlaan (incl. 53 handtekeningen)

Alle reacties zijn tijdig ingediend en zullen per inspreker en per onderwerp worden behandeld. Eerst wordt in algemene zin ingegaan op de naar voren gebrachte overwegingen en gestelde vragen. Daarna wordt per binnengekomen reactie een beantwoording gegeven.

Inhoud van de reacties

Bij de omwonenden leeft vanuit de zorg over het leefklimaat in de buurt sterk de vraag waarom een hotel op deze plaats zou moeten worden toegestaan. Men stelt dat de voorgestelde hoogte afbreuk zou doen aan de privacy en het uitzicht. Vanuit de exploitatie van een hotel verwacht men overlast in de vorm van verkeer, geluid en licht. Vanuit het nabijgelegen hotel wordt daarnaast nog aangegeven dat er onvoldoende marktruimte voor een nieuw hotel zou zijn.

Algemeen

De gemeente Waalre is een jaar geleden benaderd met het verzoek medewerking te verlenen aan de realisatie van een Bastionhotel met 156 kamers, uitgaande van begane grond met algemene voorzieningen en daarboven kamers in 12 bouwlagen. Wanneer een dergelijk verzoek wordt ingediend is het de taak van de overheid om dat voornemen te toetsen aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening en in beeld te brengen welke consequenties daaraan verbonden zijn. Met de initiatiefnemers is overleg gevoerd over het plan en zijn de ruimtelijke effecten in beeld gebracht. De voorlopige conclusie was dat het initiatief in ruimtelijke zin aanvaardbaar is. Dat is vervolgens beschreven in de toelichting op het plan. De vraag is nu of er bij de inspraak zaken naar voren komen die onvoldoende of onjuist zijn overwogen in het ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan, dan wel of de inspraakreacties aanleiding geven voor een andere afweging ten aanzien van de realisatie van een hotel in deze omvang op deze locatie.

Hotelfunctie

De door de initiatiefnemers voorgestelde herbestemming van het bedrijfsperceel aan de Laan van Diepenvoorde is door de gemeente getoetst op onder meer inpasbaarheid en regionale behoefte. Ten behoeve van de toets aan de regionale behoefte is een marktanalyse door het gerenommeerde bureau Horwath uitgevoerd, die de vraag of er sprake is van een regionale behoefte voor deze functie

bevestigend heeft beantwoord. De nadere bestudering van de rapportage van Invast Hotels heeft die conclusie niet gewijzigd. In algemene zin kan gesteld worden dat het realiseren van een hotel in de nabijheid van woningen mogelijk is.

Op basis van de uitgangspunten zoals deze gehanteerd in de algemeen toegepaste VNG richtlijnen "Bedrijven en milieuzonering" zijn de richtafstanden voor dit type hotel (geen zalen, feesten en partijen) zo gering dat het mogelijk is deze in een woonbuurt te realiseren. In dit geval gaat het om een locatie die niet direct in een woonomgeving is gelegen maar hiervan is afgescheiden door een zone met kantoorpanden. Dat neemt niet weg dat mogelijke overlast moet worden onderzocht. Dit is gedaan en in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de uitkomsten in het kader van een zorgvuldige belangenafweging nader afgewogen.

Verkeer & parkeren

Het verzorgingsgebied van het hotel is regionaal en daarmee gekoppeld aan de A2 en haar parallelbanen. Via de Laan van Diepenvoorde, Burgemeester Mollaan en Eindhovenseweg staat het gebied daarmee in verbinding. De kavel waar het hotel op is voorzien wordt direct ontsloten via de Laan van Diepenvoorde. Vanwege deze directe ontsluitingsmogelijkheid en het feit dat de in- en uitrit van het parkeerterrein van het hotel aan deze zijde wordt gesitueerd is er geen aanleiding om aan te nemen dat de Gestelsestraat onevenredig zou worden belast. Op bijgaande verbeeldingen is de verkeersstructuur aangegeven.



Verkeerstructuur



Ontsluiting van de kavel

In de toelichting op het bestemmingsplan is onder 5.10.1 een berekening van de verkeersintensiteiten opgenomen die laat zien dat het aantal verkeersbewegingen lager zal liggen dan in het geval dat een volledige invulling van de kantoorbestemming zou worden gerealiseerd.

Specifiek voor het hotel is dat de spitsrichting tegengesteld zal zijn aan die van het overige verkeer van en naar het kantorengedebied. Men komt 's middags en 's avonds aan en vertrekt over het algemeen in de ochtend. Omdat er geen feesten en partijen zijn vormen late aankomsten bij het hotel een uitzondering. Het merendeel van de gasten zal normaal gesproken om 20.00 uur reeds in het hotel zijn. Nachtelijk verkeer is niet of nauwelijks aan de orde. De bevoorrading vindt overdag plaats. Zo er nu al sprake is van parkeeroverlast in het woongebied zal deze niet toenemen door het hotel. Er worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zijn nabij het plangebied nog enkele parkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig die met name in de avonduren op dit moment niet of nauwelijks gebruikt worden en eventueel een functie voor het hotel zouden kunnen vervullen in de avond en nacht.

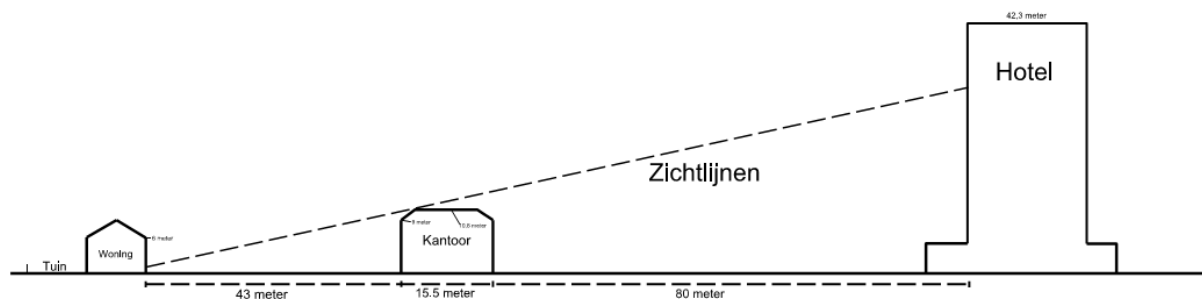
Privacy & lichthinder

Door nogal wat direct omwonenden wordt geageerd tegen de voorgestelde bouwhoogte. Men veronderstelt een inbreuk op het uitzicht, de privacy en negatieve effecten door lichtoverlast. Het is

van belang om een onderscheid te maken tussen het kunnen zien van een gebouw (verandering van uitzicht) en het ervaren van inkijk (privacy). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat van het aspect inkijk vooral op relatief korte afstanden bij aangrenzende erven sprake kan zijn. Hoewel wij begrijpen dat omwonenden een effect van de bebouwing verwachten geldt dat, zeker in reeds bebouwde gebieden, geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. In dit geval geldt overigens dat er nu gezien vanuit de meeste woningen ook in de huidige situatie allerm minst sprake is van enig vrij uitzicht vanwege de bestaande kantoorbebouwing.

Vanuit de Gestelsestraat zal er, tussen de kantoorgebouwen door en, voor een aantal woningen, over de bestaande bebouwing heen, zicht zijn op (een deel van) het hotel. Op grotere afstanden kan men het gebouw boven de bestaande bebouwing zien uitsteken. Ter illustratie van de afstanden is in het profiel op de volgende pagina de situatie ter hoogte van de Gestelsestraat 87 weergegeven.

De zichtbaarheid van het bovenste gedeelte van het hotel leidt op een dergelijke afstand (ca. 140 meter) naar onze mening niet tot een onevenredige aantasting van de belangen en het beperken van het uitzicht van de bewoners. Ook is niet aannemelijk dat er vanuit het hotel sprake zal zijn van inkijk in de bestaande woningen.



Bij de dichtstbij gelegen woningen, zoals Gestelsestraat 96 is de afstand, gemeten vanuit de tuin, circa 100 meter. Tussen de bestaande kantoren door is er wel zicht op het hotel, maar gezien de afstanden kan in alle redelijkheid niet worden gesteld dat dit zou leiden tot aantasting van de privacy. Bij de overige adressen gaat het om beduidend grotere afstanden.

De kwestie van lichtoverlast is wat actueler geworden door de recent nabij het Van der Valkhotel geplaatste reclamezuil (Brainmarker). Daar is sprake van een sterk verlichtingsniveau en bewegende beelden. Wij kunnen ons indenken dat dit storend kan zijn of als storend kan worden ervaren vanuit de woningen die daar zicht op hebben. Alhoewel verlichting niet in een bestemmingsplan kan worden geregeld, is het wel een punt van aandacht. De hoeveelheid glasoppervlak is beperkt en desgewenst zullen met Bastion afspraken worden gemaakt over het niet aan de zijde van de woningen aanlichten van het gebouw. Bij de te verlenen reclamevergunning zal worden bepaald dat de naamaanduidingen op het dakrand niet aan de zijde van de woningen zullen worden toegestaan.

Geluid & stank

Een hotel is gebonden aan de normeringen en regelingen uit het zogeheten Activiteitenbesluit en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In dit geval gaat het om een logiesbedrijf met ondersteunende horeca. Geluid treedt daarbij niet naar buiten. Het terras heeft een beperkte omvang. De containerberging is inpandig en de bevoorrading is overdag. Ook gezien de afstanden tot de woningen is niet aannemelijk dat er sprake van overlast zal zijn.

Conclusie

Bij de inspraakreacties worden vooral zorgen over mogelijke overlast geuit. Hoewel wij begrip hebben voor het bestaan van deze zorgen vormen deze naar onze mening geen aanleiding om het plan te heroverwegen. Met name over de bouwhoogte is, zo blijkt uit de reacties, veel onrust ontstaan. Bij de beoordeling daarvan is aan de orde of deze hoogte leidt tot directe en onevenredige overlast voor omwonenden en of deze hoogte ruimtelijk gezien inpasbaar is.

Voor de bewoners kan worden vastgesteld dat in een aantal gevallen de hoge bebouwing vanuit de woningen te zien zal zijn. Het is echter niet aannemelijk dat hierdoor schaduwwerking, windhinder en/of aantasting van privacy zal ontstaan. De mate van zichtbaarheid van het hotel leidt naar onze mening niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden.

Met betrekking tot de bouwhoogte hebben wij overwogen of deze hoogte op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Het gaat hier om de realisatie van een hotel met een regionale functie die in stedenbouwkundige en landschappelijke zin samenhangt met de aansluiting van de Eindhovenseweg op de A2. Binnen deze zelfde zone is aan de overzijde van de N2/A2 in de vorm van het Van der Valk hotel reeds een bouwmassa van vergelijkbare omvang aanwezig. Het plan is, juist vanwege deze ligging besproken in het kwaliteitsteam Brainportavenue, dat geen bedenkingen heeft geuit tegen de realisatie van een hotel met deze hoogte.

Alles afwegende komen wij tot de conclusie dat de realisatie van een hotelfunctie in deze omvang ter plaatse niet strijdig is met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Ook is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van de omwonenden.

Gezien de inhoud van de inspraakreacties en de hierin geuite zorgen hebben wij, ondanks het feit dat hiervoor geen rechtstreekse aanleiding is, enkele geringe aanpassingen in het bestemmingsplan aangebracht waarmee deels tegemoet wordt gekomen aan enkele van de zorgpunten, te weten:

1. de positionering van de hoogbouw zal worden beperkt door de plaatsing achterop de kavel gedetailleerder vast te leggen, conform het huidige ontwerp van het hotel;
2. bij de realisatie van het hotel zullen met Bastion afspraken worden gemaakt en vastgelegd over de verlichting en de plaatsing van lichtreclames, en
3. bij de aansluiting van de Laan van Diepenvoorde op de Burgemeester Mollaan zal bewegwijzering voor het verkeer richting het hotel worden aangebracht.

Beantwoording per reactie

Ad 1 C. Warner, Laarstraat 25a

De brief hanteert een nummering die hier bij de beantwoording is gevolgd.

- 1.1 Er zou een fout gemaakt zijn met de termijn van ter inzage legging, waardoor op 1 oktober het plan niet meer raadpleegbaar zou zijn geweest.

Antwoord: Op 1 oktober 2014 is het plan inderdaad tijdelijk niet via internet raadpleegbaar geweest. Dit is echter nog op dezelfde dag hersteld, waardoor het om slechts een deel van die dag ging. Het concept voorontwerp bestemmingsplan was wel raadpleegbaar op het gemeentekantoor. Indien dit onverhoopt niet het geval zou blijken te zijn geweest, dan staat in ieder geval vast dat dit er niet toe heeft geleid dat inspreker geen kennis heeft kunnen nemen van de inhoud van het plan en geen reactie heeft kunnen indienen.

- 1.2 Het vigerende plan is recent vastgesteld, waarom nu afwijken en niet destijds meegenomen.

Antwoord: Bij de voorbereiding en vaststelling van het vigerende plan was de gemeente nog niet benaderd met het nu voorliggende initiatief. In het bestemmingsplan van 2013 is daarom de bestaande situatie voor het aan de Laan van Diepenvoorde gelegen en nog niet bebouwde deel opgenomen, gebaseerd op de regeling uit het daarvoor geldende bestemmingsplan.

- 1.3 Relatie bestemmingsplan, omgevingsvergunning en doorgaan project is onduidelijk.

Antwoord: De genoemde zinsnede is afkomstig uit het marktonderzoek dat is verricht. De afspraken die worden gemaakt tussen eigenaar en koper zijn privaatrechtelijk van aard. Voorwaarde om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat eerst een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht is dus de logische, en juridische noodzakelijke, volgorde.

1.4. Gestelsestraat, tussen de Burgemeester Mollaan en de A2, is geen 50 km-weg en in de nacht leidt een hotel tot meer verkeer dan een kantoor

Antwoord: de constatering van de inspreker over de rijsnelheid is juist, de bestemmingsplantoelichting wordt hierop gecorrigeerd. De analyse in paragraaf 5.10.1 waar de inspreker aan refereert heeft tot doel om vast te stellen of de nieuwe functie tot verkeerskundige problemen kan leiden. Een hotel in deze omvang genereert, ten opzichte van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan "Aalst" momenteel ter plaatse biedt en de daarbij behorende mogelijke verkeersintensiteit, aanzienlijk minder verkeerbewegingen. Overigens zijn in de huidige situatie geen problemen op het gebied van verkeer in deze omgeving. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe situatie zal hierin geen verandering brengen. Voor zover een hotel en dan met name dit type hotel 's nachts tot verkeerbewegingen leidt, is de intensiteit verwaarloosbaar.

1.5. De in het plan als verlevendiging van het gebied geziene functie hotel wordt door de inspreker beschouwd als overlast.

Antwoord: In de tekst wordt verklaard dat voor het kantorengedebied, waar de locatie deel van uitmaakt, sprake zal zijn van een verlevendiging in de zin dat er een publiek toegankelijke functie mogelijk wordt gemaakt. Deze kan eventueel ook door de kantoren gebruikt worden voor afspraken en bijvoorbeeld een lunch. Door de inspreker wordt bedoeld op de mogelijke negatieve effecten voor de bewoners.

In het kader van de planontwikkeling is een zorgvuldige afweging gemaakt ten aanzien van de belangen van de omwonenden. Gezien de ligging van de toegangsweg en de afstand tot de woningen zijn geluid van wegverkeer en effecten van de bedrijfsvoering op de woningen niet te verwachten. De positie van de woning van de inspreker, op zo'n 200 meter afstand en afgeschermd door kantoren en andere woningen, is zodanig dat niet aannemelijk is dat hij enige hinder zal ondervinden van het hotel.

1.6. Er wordt de zorg uitgesproken dat er bij de "markers" zoals aan de andere kant van de A2 een ongewenste overdaad aan licht zal ontstaan.

Antwoord: Het doel van het hotel is om weliswaar een zichtbaar bouwvolume te realiseren, niet om hierbij een lichtbaken te creëren. Uitvoeringsaspecten als de aard en intensiteit van verlichting kunnen echter niet in een bestemmingsplan worden geregeld, maar komen bij de behandeling van het bouwplan aan de orde. Wel zullen hier tussen gemeente en Bastion vooraf afspraken worden gemaakt en vastgelegd.

1.7. de inspreker ziet een tegenstrijdigheid in de motivatie van de hoogbouw bij de begrippen Landmark en betekenis geven aan de kruising A67.

Antwoord: in het betreffende deel van de toelichting wordt uitgelegd dat de ruimtelijke functie van de (beduidend hogere) ASML toren een andere is dan hier voor het plangebied, waar voor een beperktere hoogte is gekozen. De tekst zal worden verduidelijkt.

1.8. blijkens het archeologisch onderzoek zal de grond worden opgehoogd en op de tekening in paragraaf 5.10.2 staat een grote hellingbaan naar de entree van het hotel getekend. Het bestemmingsplan spreekt van een hoogtemaat vanaf gemiddeld afgewerkt maaiveld. De effectieve hoogte van het gebouw is daardoor onduidelijk.

Antwoord: in het archeologisch rapport staat *"Tijdens het booronderzoek is gebleken dat het maaiveld ter plekke van de beoogde nieuwbouw ruim een meter lager ligt dan het gedeelte dat momenteel in gebruik is als parkeerplaats. Het is echter de maaiveldhoogte van de huidige parkeerplaats (ca. 19 m boven NAP) die als peil voor de ontgravingsdieptes voor de nieuwbouw, nieuwe parkeerplaats en nutsvoorzieningen fungeert. Dit betekent dat bij de uitvoering van de voorgenomen bouwplannen niet gegraven maar juist opgehoogd zal worden."* Hieruit blijkt dus dat het nieuwe parkeerterrein dezelfde hoogte zal hebben als het huidige parkeerterrein. Dat is dezelfde hoogte als straatpeil. Op de illustratieve afbeelding waaraan de inspreker refereert staat dat de getekende helling (aan één zijde van het gebouw) ten behoeve van de rolstoeltoegankelijkheid een hoogteverschil van 50 centimeter overbrugt onder een flauwe helling.

1.9. Reclame-uitingen dienen in hoogte en naar aard te worden geregeld in dit bestemmingsplan.

Antwoord: de hoogte is geregeld door de maximaal toegestane bouwhoogte. Reclame-uitingen zijn daarin niet verbijzonderd en mogen daarom niet hoger worden dan enig ander bouwonderdeel. Uitvoeringsaspecten als de aard en omvang van reclame-uitingen worden, voor zover dit al mogelijk zou zijn, in de gemeente Waalre niet in bestemmingsplannen geregeld, maar komen bij de behandeling van het bouwplan aan de orde. Daarvoor is het welstands- en reclamebeleid het toetsingskader.

1.10. Hoe wordt praktisch omgegaan met de Flora en Fauna bij het nestelen van een gierzwaluw en huismus op >2,5 meter en gaat de eigenaar vleermuiskasten maken in de spouw of tegen de hotelmuur?

Antwoord: de inspreker refereert aan een aantal aanbevelingen van de ecooloog. Er is geen wettelijke basis (noch aanleiding) om deze af te dwingen. De initiatiefnemer is voornemens geïntegreerde nestelgelegenheden voor vleermuizen en gierzwaluwen aan te brengen: ingemetselde nestkasten in de hoge toren zijn bij uitstek geschikt voor gierzwaluwen.

1.11. Gevraagd wordt om onderzoek naar de weerkaatsing van geluid op de 45 meter hoge geluidswand en de invloed daarvan op de omgeving.

Antwoord: aan de zuidzijde van de A2 staat ter hoogte van het plangebied een hoog geluidscherm. Het gebied ten zuiden van de A2 wordt daardoor afgeschermd van het verkeerslawaaï. Voor zover geluid over de schermen heen komt, is dit diffuus (zoals de inspreker terecht vermeldt) en is er geen meetbaar of berekenbaar effect vast te stellen van weerkaatsing op een gevel van geringe breedte die op 100 meter afstand van de rand van de snelweg staat. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van onderzoek.

1.12. De inspreker betwijfelt de betrouwbaarheid en resultaten van de schaduwstudie en er wordt niet ingegaan op reflectie van zon door glas.

Antwoord: eventuele reflectie door glas is op het abstractieniveau van een bestemmingsplan niet te onderzoeken aangezien een bestemmingsplan geen regels stelt dan wel kan stellen ten aanzien van uitvoeringsaspecten als beglazing. Daar komt in dit geval bij dat de beglazing in de gevel beperkt is tot eenvoudige ramen.

De schaduwstudie is uitgevoerd met de algemeen geaccepteerde en meest recente versie van het softwarepakket MicroStation van Bentley Systems. Dat de inspreker met zijn eigen computer met een overigens niet nader genoemd programma tot andere resultaten (die niet door hem zijn overlegd) zegt te komen leidt niet tot de conclusie dat de in het bestemmingsplan opgenomen studie onjuist is. Overigens gaat de schaduwstudie uit van een zogenaamd 'worst-case' scenario op basis van de situatie zoals deze in het voorontwerp bestemmingsplan was opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt echter nader toegesneden op het ontwerp bouwplan voor het hotel, waardoor de bebouwing verder achterop het bouwvlak wordt gesitueerd. Hierdoor is vanuit het oogpunt van schaduwwerking alleen maar sprake van minder effecten. Dit blijkt ook uit de geactualiseerde studie die als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan zal worden gevoegd.

1.13. In de berekening van de parkeerbehoefte is personeel- en mindervalidenparkeren niet meegenomen. Op de tekening lijken alle parkeervakken dezelfde afmeting te hebben, maar voor langsparkeren is meer lengte nodig dan voor haaksparkeren. Een aantal parkeerplaatsen bevindt zich in openbaar gebied en kan niet worden meegeteld in de berekening.

Antwoord: de toepaste parkeernormering en de kengetallen van CROW zijn getallen waarin zowel bezoekers als personeel, valide en minder valide zijn gevat. De parkeerbehoefte van uitsluitend bezoekers is dus kleiner dan 0,8 per kamer, omdat in dat getal dus ook een aandeel personeel is verdisconteerd. De langs de weg geprojecteerde parkeerplaatsen zijn er nu niet en worden dus ten behoeve van het hotel aangelegd, zodat zij bijdragen aan de parkeerbalans voor het hotel. Deze parkeerplaatsen liggen overigens ook op privé terrein. Op basis van de afbeelding in de plantoelichting kunnen geen conclusies worden verbonden ten aanzien van de afmetingen van de parkeervakken, gezien de zeer kleine schaal waarop de afbeelding is weergegeven. In het bestemmingsplan kan de terreininrichting op dit detailniveau niet worden

geregeld. De weergave van de afbeelding is dan ook slechts toelichtend bedoeld en er kan niet de betekenis aan worden gegeven die de inspreker beoogt. Overigens zijn de parkeerplaatsen bij de door initiatiefnemer als maaiveldontwerp geleverde tekening al door gemeente getoetst op aantal en bruikbaarheid.

1.14. Er is nog geen anterieure overeenkomst.

Antwoord: deze wordt afgesloten voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie gaat. Voor het houden van inspraak is dit geen voorwaarde.

1.15. In het kader van externe veiligheid moet niet worden uitgegaan van de afstand tot het hart van de snelweg maar met de afstand tot de dichtsbijgelegen rijbaan.

Antwoord: de opmerking van de inspreker is niet juist. In het onderzoek wordt in de paragrafen 3.5 en 4.1 de as van de weg genoemd. Het gaat daarbij om het bepalen van het invloedsgebied en de veiligheidszone. Voor het bepalen daarvan zijn de Handleiding risicoanalyse transport resp. de Regeling basisnet leidend en daarin wordt meting van uit het hart van de weg geregeld.

1.16. Er is geen aandacht voor privacy en inkijk/uitzicht.

Antwoord: hiervoor verwijzen wij ook naar de algemene beantwoording zoals deze aan het begin van deze Nota van beantwoording is opgenomen. De afstand tussen het hotel en de dichtsbijzijnde tuin van enkele woningen bedraagt minimaal 90 meter en is voor andere woningen nog veel groter dan dat. Op deze afstand zal de realisatie van het hotel geen aantasting van privacy dan wel inkijk in de tuinen en/of woningen tot gevolg hebben. In het geval van de inspreker gaat het om een afstand van meer dan 200 meter. Voor de woningen die uitzicht hebben op het hotel is er wel een verandering van uitzicht, maar wegens de tussenliggende bebouwing betreft het in de meeste gevallen slechts het uitzicht op de lucht boven de reeds bestaande bebouwing. Om deze reden en gezien de grote onderlinge afstand is er naar onze mening geen sprake van een onaanvaardbare vermindering van het uitzicht.

Ad 2. Deterink Advocaten en Notarissen, namens Van der Valk Hotel Eindhoven b.v.

De brief hanteert een nummering die hier bij de beantwoording is gevolgd. In de reactie namens Van der Valk wordt verwezen naar een rapportage van Invast Hotels BV. Deze rapportage was echter niet meegezonden met de inspraakreactie en is op ons verzoek later alsnog toegezonden en in de beantwoording betrokken.

2.1. De Eindhovense markt biedt geen ruimte voor verdere uitbreiding van hotelcapaciteit.

Antwoord: als bijlage 1 bij de plantoelichting is een onderzoek gevoegd van Horwath, een deskundig onderzoeksbureau op dit gebied, waaruit blijkt dat er voldoende marktruimte is in de regio Eindhoven om de beoogde hotelvestiging van Bastion te kunnen realiseren.

2.2. De toelichting wordt onvoldoende geacht om het voornemen te dragen en dat wordt in de brief onder de punten 3 t/m 14 verduidelijkt.

Antwoord: dit standpunt van de inspreker wordt in de navolgende punten toegelicht en door de gemeente beantwoord.

2.3. Er wordt niet adequaat onderbouwd welke stedenbouwkundige argumenten er zijn om de vigerende bouwhoogte van 15 meter te verruimen tot 45 meter. De bouwhoogte van 15 meter is bepaald wegens de stedenbouwkundige samenhang met de omliggende kantoren, en tussen die kantoren en de omliggende woningen.

Antwoord: de realisatie van een hotelfunctie vraagt in stedenbouwkundige en functionele zin een ander type bebouwing dan een kantoor- of bedrijfspand. Mede gezien het type hotel, dat veel belang hecht aan de zichtbaarheid vanaf de doorgaande (snel)wegen, is een grotere bouwhoogte wenselijk. De vraag die dient te worden beantwoord is gezien deze functie dan ook of een gebouw van 45 meter

op deze plek stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar en inpasbaar is. In paragraaf 4.3 van de Toelichting is hiervoor een motivering gegeven. Het plan is ook voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Brainport Avenue, dat geen bedenkingen heeft geuit over de functie, de voorgestelde bouwhoogte en de positie van het volume.

2.4. In de plantoelichting is vermeld dat in dit bestemmingsplan een regeling zal worden opgenomen waardoor het bosachtig karakter van de wijk gewaarborgd blijft. Hoe wordt hieraan invulling gegeven?

Antwoord: deze passage is per abuis opgenomen en betreft een ander gebied. Dit is hier dus niet aan de orde. Deze beschrijving zal in de toelichting worden aangepast.

2.5. In het provinciale beleid is de locatie als kantoor bestemd en in de gemeentelijke structuurvisie ook. In de structuurvisie is aangegeven dat het kantorenpark moet worden afgerond conform de bestaande plannen. Dat tevens vermeld is dat het wenselijk is verblijfsaccommodatie aan de gemeente toe te voegen rechtvaardigt niet dat dit op deze locatie gebeurt.

Antwoord: de provincie heeft de locatie niet bestemd als kantoor. De Provinciale Verordening Ruimte kent geen dergelijke bestemming. Het landelijke beleid en de provinciale en regionale ambitie is gericht op het verminderen van het overschot aan kantoren en het voorliggende bestemmingsplan geeft daaraan invulling door kantoor te vervangen door verblijfsaccommodatie. Er zijn geen ruimtelijk relevante belemmeringen om dat op deze locatie toe te staan. Dat in de structuurvisie voor deze locatie een afronding van het kantorenpark was voorzien was, zeker ten tijde van de vaststelling van de structuurvisie en gezien het op dat moment geldende bestemmingsplan, niet meer dan logisch. Dit neemt niet weg dat in diezelfde structuurvisie de wens voor het realiseren van een verblijfsaccommodatie binnen de gemeente Waalre is uitgesproken. Gezien de ontwikkelingen op de landelijke en regionale kantorenmarkt is de realisatie op deze locatie vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik juist zeer goed te rechtvaardigen.

2.6. Er wordt betwijfeld dat de aanwijzing van de locatie als 'Groenblauwe mantel' een omissie is, wegens de beschermenswaardige Tongelreepzone. Ook wordt de toezegging omtrent aanpassing van de Verordening betwijfeld.

Antwoord: op 22 september 2014 is de verordening tot wijziging van de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De onderhavige kavel is daarbij (net als de locatie van het Van der Valkhotel) niet langer aangewezen als 'Groenblauwe mantel', maar als 'Bestaand stedelijk gebied'. In het vaststellingsbesluit is toegelicht dat sprake was van een onjuistheid. De start van de inspraak was eerder dan dit vaststellingsbesluit, maar zoals in de plantoelichting vermeld was de wijziging al wel aangekondigd.

2.7. De inspreker vraagt aan te tonen dat de herbestemming leidt tot het uit de markt nemen van een overschot aan kantoorlocaties. Is er dan geen vraag naar deze locatie?

Antwoord: het afgelopen decennium is er geen mogelijkheid gebleken om tot een kantorenontwikkeling te komen. De locatie is voor een deel enige tijd als parkeervoorziening gebruikt, maar niet ingevuld met bebouwing. Dat er een overschot aan kantoren bestaat in Nederland en Noord-Brabant mag als bekend worden verondersteld. Waalre is daarin geen uitzondering. Het landelijke provinciale en regionale beleid is gericht op het verminderen van het overschot aan kantoren. Elke onttrekking van kantoren aan de markt zoals hier het geval is leidt tot vermindering van het overschot en heeft daarmee een gunstig effect voor de situatie op de kantorenmarkt.

2.8. Inspreker vraagt waarom wordt ingegaan op de Regionale programmering werklocaties.

Antwoord: zoals blijkt uit de tweede alinea van de desbetreffende paragraaf 3.4.1 maakt deze locatie deel uit van de kantorenprogrammering binnen de regio Eindhoven. De regionale programmering en het onttrekken van deze locatie hieraan zijn beleidsmatig gezien relevant voor de motivering van deze ontwikkeling.

2.9. De inspreker vraagt of de gemeente in het kader van de Structuurvisie zelfstandig onderzoek heeft gedaan naar bovenregionaal of gemeentelijk nut van verblijfsaccommodatie.

Antwoord: in de Structuurvisie is aangegeven dat het aanbod voor verblijfrecreatie in Waalre minimaal is. Er is geen hotel, maar een camping (niet eens echt in de gemeente Waalre) en een enkele Bed & Breakfast accommodatie. De Structuurvisie is dan ook duidelijk over de aanleiding om een nieuwe verblijfsaccommodatie binnen de grenzen van Waalre te wensen. Als bijlage 1 bij de plantoelichting is een onderzoek gevoegd waaruit blijkt dat er voldoende marktruimte is in de regio Eindhoven om de beoogde hotelvestiging van Bastion te kunnen realiseren.

2.10. De bouwmassa is in strijd met de welstandsnota. De inspreker geeft aan dat het beleid is gericht op behoud van het afwisselend beeld zonder grote dissonanten.

Antwoord: in de welstandsnota staat op pagina 33: *“De bebouwing in Park Diepenvoorde vormt een ensemble door een verwante massaopbouw, gevelindeling en in materiaalgebruik. De samenhang zit met name in de terugkerende flauw hellende kappen, de terugliggende derde laag en het gebruik van baksteen en glas in de gevel. Hoogteaccenten komen voor en hebben stedenbouwkundige aanleiding.”* Een hoogteaccent is dus niet in strijd met de welstandsnota. Samenhang betekent overigens niet dat alle gebouwen gelijk dienen te zijn, extra bouwhoogte is niet per definitie een dissonant.

2.11. Zichtbaarheid vanaf de A2 en het los plaatsen van de kantoorbebouwing zijn geen argumenten om in de voorgestelde forse mate af te wijken van de geldende bebouwingsvoorschriften.

Antwoord: binnen de ruimtelijke ordening is de afweging of de ruimtelijke effecten van een planologisch besluit aanvaardbaar zijn leidend. Uit de motivering in de plantoelichting blijkt in alle opzichten dat de grotere bouwhoogte op deze locatie niet leidt tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

2.12. Onder verwijzing naar een onderzoek van Invast Hotels naar de regionale behoefte van Eindhoven wordt gesteld dat het onderzoek van Horwath, dat bij de plantoelichting is gevoegd, onjuiste uitgangspunten hanteert waardoor een te positief beeld ontstaat. De op 4 november 2014 nagezonden reactie bestaande uit een onderzoek naar de hotelmarkt in de regio Eindhoven en een beoordeling van het Horwath rapport acht men van dien aard dat afgezien zou moeten worden van de voortzetting van de huidige planologische procedure.

Antwoord: in de toelichting is onder het aspect regionale behoefte de “ladder duurzame verstedelijking” gevolgd, de conclusie is dat de herbestemming passend is. De overlegde rapportages zijn beoordeeld in de als bijlage bij deze nota van beantwoording gevoegde analyse van Horwath, met daarbij een beschouwing op de ruimtelijk relevante aspecten door de gemeente. De algemene conclusie blijft dat binnen de regionale marktsituatie er ruimte is om het aantal kamers uit te breiden met 156 (minder dan 10% van het huidige totaal) zoals in dit bestemmingsplan toegestaan. Die conclusie wordt nog sterker als we het type hotel en haar doelgroep (zakelijke economy) daarbij betrekken.

2.13. De naastgelegen woningen zullen veel overlast ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling. Genoemd worden privacy, uitzicht, lichthinder, geluidoverlast en aantasting van het naastgelegen natuurgebied.

Antwoord: hierbij verwijzen wij onder meer naar de algemene beantwoording op de aspecten privacy & lichthinder, geluid & stank en verkeer & parkeren. Wij achten niet aannemelijk dat voor de omgeving de veronderstelde overlast zal ontstaan. Van aantasting van het naastgelegen natuurgebied is evenmin sprake..

2.14. Verwacht wordt dat de waarde van omliggende woningen fors zal dalen. Van der Valk verwacht schade door toegenomen concurrentie.

Antwoord: gezien de ruime afstand tussen de woningen en het hotel, de geringe te verwachten effecten en de geringe milieuhinder die hotels veroorzaken zal van waardedaling van de woningen ten gevolge van deze ontwikkeling naar verwachting geen sprake zijn. Indien dit wel het geval zou zijn, komt dit voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Concurrentieoverwegingen kunnen en mogen in een planologische afweging niet worden betrokken, tenzij sprake zou zijn van een duurzame onttrichting. Hiervan is in dit geval zonder meer geen sprake.

Ad 3. Achmea Rechtsbijstand, namens S.M.P. Netten, Gestelsestraat 96

3.1. Er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden tussen de wenselijkheid om vast te houden aan de maximaal toegestane bouwhoogte van 4 lagen (in heel Waalre) en het toestaan van een hoger gebouw.

Antwoord: het is de taak van de overheid om een initiatief te toetsen aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening en in beeld te brengen welke consequenties daaraan verbonden zijn. De conclusie is dat het initiatief in ruimtelijke zin aanvaardbaar is. Dat is in de toelichting op het plan beargumenteerd. Ook verwijzen wij hier naar de algemene beantwoording in deze nota.

3.2. Er is wellicht behoefte aan hotelkamers, maar daarmee is nog niet gezegd dat deze locatie de meest geschikt is.

Antwoord: er is sprake van een concreet initiatief dat getoetst is op locatie en functie. De conclusie is dat de locatie geschikt is voor een hotel.

3.3. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van de inspreker wegens inkijk (privacy), verlies van uitzicht, geluid- en verkeershinder en lichthinder.

Antwoord: allereerst willen wij hier verwijzen naar de algemene beantwoording aan het begin van deze nota. Specifiek ten aanzien van de reactie overwegen wij als volgt. Het is van belang om een onderscheid te maken tussen het kunnen zien van een gebouw en het ervaren van inkijk met bijbehorende privacy problemen. Dat het hotel zichtbaar zal zijn vanuit de tuin of woning van inspreker is aannemelijk. Gezien de afstand tussen het hotel en de woning, die zo'n 110 meter bedraagt is niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van onaanvaardbare hinder zoals door de inspreker wordt gevreesd.

De verkeersontsluiting van het perceel is gelegen aan de Laan van Diepenvoorde. De meeste verkeersbewegingen zullen dan ook daar plaats vinden, de Gestelsestraat is geen logische route van en naar het hotel. Een hotel leidt bovendien niet tot grotere verkeersintensiteiten dan een kantoor van de omvang die het bestemmingsplan op dit moment toestaat.

De potentiële milieuoverlast van een hotel is niet groter dan van de reeds toegestane bedrijfs- en kantoorbebouwing. Gezien de geringe milieuhinder die hotels normaliter veroorzaken (de VNG hanteert een richtafstand van 10 meter) zal van onaanvaardbare overlast voor deze bewoners geen sprake zijn.

3.4. De inspreker vreest waardevermindering door het bouwplan.

Antwoord: zoals onder 2.14. al aangegeven leidt het bouwplan naar verwachting niet tot een vermindering van de waarde van de woningen in deze buurt.

3.5. De verantwoordelijkheid van de gemeente voor de goede ruimtelijke ordening houdt in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties voor het initiatief.

Antwoord: in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is bij een concreet initiatief als dit primair de vraag aan de orde of de te verwachten ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar zijn. Realisatie van een hotel op deze locatie achten wij passend geziende ligging aan de A2 (perifeer t.o.v. de dorpskern) en op een bedrijventerrein (buiten het woongebied).

Ad 4. B. Rutjens, Gestelsestraat 88

4.1. De hoogte is niet passend in de omliggende bebouwde en natuurlijke omgeving.

Antwoord: zie de algemene beantwoording onder privacy & lichthinder, alsmede onder 1.16. Voorts kan nog opgemerkt worden dat het dorpse karakter van Aalst niet wordt aangetast door hoogbouw op deze locatie, doordat de ontwikkeling van de Laan van Diepenvoorde de structuur van historische bebouwingslinten met radiale structuur niet wijzigt. De locatie is deel van de overgang naar

Eindhoven. Vanwege de ligging bij de A2 kan juist beargumenteerd worden dat er een aanleiding bestaat om een hoogteaccent te realiseren. De locatie ligt weliswaar aan de rand van, maar niet in het Tongelreepdal. Aangezien de beek met parkzone geen effect ondervindt van de voorziene ontwikkelingen worden negatieve effecten op de Ecologische Hoofdstructuur niet verwacht

4.2. Ter compensatie van de bouw van het kantorencomplex is in het verleden het natuurgebied Diepenvoorde aangelegd. Deze compensatie wordt door de bouw van het hotels grotendeels teniet worden gedaan.

Antwoord: de locatie ligt weliswaar aan de rand van, maar niet in het Tongelreepdal. De bouwmogelijkheden en het bestemmingsvlak zijn niet uitgebreid ten opzichte van hetgeen bij de oorspronkelijke ontwikkeling van kantorenpark Diepenvoorde reeds was voorzien. Aangezien de ontwikkeling volledig plaats vindt op gronden waarop reeds bebouwing was voorzien zal de beek met parkzone geen effect ondervinden van deze ontwikkeling.

4.3. De behoefte aan een hotel op deze plek is onvoldoende aangetoond.

Antwoord: In de bijlage bij de plantoelichting is het rapport 'Marktruimte Bastion Hotel Waalre' (Horwath HTL, 3 januari 2014; Bijlage 1) opgenomen. Voorts is naar aanleiding van de reactie onder nummer 2.12 bij deze beantwoording van inspraakreacties is een bijlage opgenomen waarin een rapport van Invast over dit onderwerp is beoordeeld. Daarin is geconcludeerd dat er voldoende marktruimte is in de regio Eindhoven, om de beoogde hotelvestiging van Bastion binnen de grenzen van dit bestemmingsplan te kunnen realiseren. De algemene conclusie is dat binnen de regionale marktsituatie er ruimte is om het aantal kamers uit te breiden met 156 (minder dan 10% van het huidige totaal) zoals in dit bestemmingsplan toegestaan. Die conclusie wordt nog sterker als we het type hotel en haar doelgroep (zakelijke economy) daarbij betrekken.

4.4. De inspreker verwacht een toename van verkeer en geluid, schaduweffecten en lichthinder door lichtreclame.

Antwoord: voor de beantwoording van deze punten verwijzen wij onder meer naar de algemene beantwoording aan het begin van deze nota en de beantwoording onder 3.3. Voor deze inspreker geldt dat de afstand tussen zijn woningen het hotel nog groter is waardoor niet aannemelijk is dat sprake zal zijn van onaanvaardbare negatieve effecten door de realisatie van het hotel.

4.5. De inspreker vreest waardevermindering door het bouwplan.

Antwoord: zoals onder 2.14 al is aangegeven leidt het bouwplan naar verwachting niet tot de gevreesde ruimtelijke effecten en waardedaling.

Ad 5. Stichting Vrienden van Diepenvoorde

5.1 Onder het eerste punt van de inspraakreactie wordt de doelstelling van de stichting toegelicht en haar focus op natuurgebied "Park Diepenvoorde" en de wijk Voldijn. In de beantwoording wordt hierna de nummering uit de brief aangehouden.

Antwoord: hoewel dit meer een algemene mededeling is ten aanzien van het doel van de stichting willen wij voor de volledigheid een algemene opmerking maken ten aanzien van het 'natuurgebied'. Van belang hierbij is dat hier geenszins sprake is van een natuurgebied in die zin dat dit een natuurlijke ontwikkeling heeft gekend en hier van oudsher is gelegen. De huidige inrichting van het gebied is pas tot stand gekomen in directe samenhang met de ontwikkeling van het kantorenpark Diepenvoorde, waarbij van oudsher altijd een volledige invulling van het perceel waar het nu om gaat was voorzien. Het betreft hier dus nadrukkelijk géén situatie waarbij een geheel nieuw bouwplan is geprojecteerd bij een van oudsher bestaand natuurgebied, maar een gewijzigde invulling op een reeds bestaande bouwlocatie nabij een als 'compensatie' voor onder andere de invulling van dit perceel aangelegd en ingericht 'natuurgebied'.

5.2. Verwacht wordt dat bezoekers van het hotel in de directe omgeving van het perceel zullen wandelen en daardoor het natuurgebied zullen verstoren.

Antwoord: de Tongelreepzone is bewust openbaar toegankelijk gemaakt voor iedereen die hiervan gebruik wil maken, onder meer van de aanwezige voetpaden. De bestemming van het gebied staat "extensief dagrecreatief medegebruik; met de daarbij behorende voorzieningen als wandelpaden, zitbankjes e.d." dan ook gewoon toe. Waarom juist bezoekers van het hotel geen gebruik van het gebied zouden mogen maken dan wel zouden leiden tot onevenredige overlast en verstooring van het gebied is ons niet duidelijk. Wij wijzen er in dit verband nogmaals nadrukkelijk op dat ook binnen het huidige bestemmingsplan op deze locatie bebouwing mogelijk is. Het wijzigen van het bestemmingsplan leidt naar onze mening ten opzichte van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden niet tot een situatie waarbij sprake zou kunnen zijn van aantasting van het achterliggende gebied.

5.3. Er dient strikt de hand aan te worden gehouden dat gedurende de wintermaanden in het gebied niets mag gebeuren, dit ter bescherming van de aanwezige flora en fauna.

Antwoord: Blijkens het uitgevoerde ecologische onderzoek (zie bijlage bij plantoelichting) hebben de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen geen invloed op beschermd gebied. Ook vormt de flora- en faunawet geen enkele beperking voor de planvorming. Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met bijvoorbeeld het broedseizoen en winter(slaap)seizoen. Er zullen maatregelen worden genomen om eventuele verstoringen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Bij bouwplannen zal worden gekeken in hoeverre de hiervoor aanbevolen maatregelen in het plan kunnen worden geïmplementeerd.

5.4. Er wordt verstooring van het natuurgebied verwacht door de extra bouwhoogte, en daarmee samenhangend lichthinder, geluidsoverlast en stank.

Antwoord: het geldende bestemmingsplan geeft aan deze locatie de bestemming 'Bedrijf-1'. Die bestemming laat het gebruik van gronden toe ten behoeve van een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, kantoren, dienstverlening en de daarbij behorende buitenruimten en parkeervoorzieningen. Het nieuwe bestemmingsplan voor een hotel voorziet in een geringer bebouwd oppervlak dan in het bestemmingsplan 'Aalst' wordt toegelaten: het bebouwingspercentage is daardoor nu effectief maximaal 35% bebouwd i.p.v. 100%. Het volume dat op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan is met een totaal van circa 54.700 m³ groter dan in het nu voorliggende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt circa 43.800 m³ mogelijk.

Blijkens het uitgevoerde ecologische onderzoek (zie bijlage bij plantoelichting) hebben de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen geen invloed op het achterliggende gebied. De bebouwing komt niet dichterbij dan eerder toegestaan en de hoogte heeft geen invloed op de ecologie. Onduidelijk is overigens hoe inspreker tot de conclusie komt dat als gevolg van een hogere bouwhoogte er sprake zou zijn van meer lichthinder, geluidsoverlast en stank ten opzichte van een bouwhoogte van 15 meter. Er is daarom geen grondslag voor de vrees van de inspreker. Volledigheidshalve wijzen wij hier naar onze beantwoording onder 5.1 ten aanzien van de status van het 'natuurgebied'.

5.5. Er is geen stedenbouwkundige rechtvaardiging voor de nu toegestane bouwhoogte.

Antwoord: wij verwijzen hier onder meer naar de beantwoording onder 2.3 en 3.1. Zoals aangegeven heeft een hotel een andere bebouwingsbehoefte dan een bedrijfsfunctie. Op basis van het concrete verzoek is vervolgens aan de hand van de kenmerken van het omliggend gebied beoordeeld of een gebouw van dergelijke omvang stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar en passend in de omgeving is. In deze beoordeling worden ook factoren als omliggende (woon)bebouwing etc. meegewogen. De conclusie ten aanzien van dit plan is dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit de te verwachten ruimtelijke effecten op de directe omgeving geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Ad 6. Diverse ondertekenaars (45) bij 3 identieke brieven

Gezien de adressen bij de handtekeningen lijsten gelden de gemaakte opmerkingen (bijvoorbeeld zicht, privacy of geluid) niet voor iedereen of voor iedereen in gelijke mate. Bij de beantwoording van

de punten in de brief is hierin echter geen onderscheid in gemaakt, maar is gekozen voor een algemene beantwoording. De brief hanteert een nummering die hier bij de beantwoording is gevolgd.

6.1. Er is geen stedenbouwkundige reden om op deze locatie een hotel toe te staan dat drie keer zo hoog is dan de aanwezige kantoren.

Antwoord: onder verwijzing naar onder meer de algemene beantwoording en andere inspraakreacties op dit punt willen wij hierbij nogmaals aangeven dat ten aanzien van het concrete initiatief is beoordeeld of dit stedenbouwkundig gezien passend is in de omgeving. De conclusie is dat het gebouw, ondanks de afwijkende hoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing, stedenbouwkundig gezien inpasbaar is.

6.2. Er is niet onderbouwd waarom niet wordt vastgehouden aan de bestaande bouwhoogte.

Antwoord: zoals eerder in de nota is aangegeven heeft een hotel een ander ruimte- en bebouwingsbehoefte dan andere functies, zoals een bedrijf. Gezien de wens om zichtbaar te zijn vanaf de nabijgelegen (snel)weg is een grotere bouwhoogte wenselijk. Aangezien deze hoogte stedenbouwkundig gezien inpasbaar is, is er geen reden vast te houden aan de bestaande op grond van het bestemmingsplan te realiseren bouwhoogte.

6.3. Het gebouw past niet in de omgeving en levert overlast op voor de omwonenden en natuur.

Antwoord: bij de totstandkoming van dit plan zijn alle mogelijke negatieve effecten voor de bewoners en het omliggende gebied meegewogen. De dichtst bij zijnde woningen liggen op meer dan 100 meter afstand, voor de meeste woningen van deze insprekers geldt echter dat de afstanden nog ruimschoots groter zijn. Gezien de geringe milieuhinder die hotels normaliter veroorzaken (de VNG hanteert een richtafstand van 10 meter van een hotelfunctie) zal van onaanvaardbare overlast voor deze bewoners geen sprake zijn. Ten aanzien van de effecten op het 'natuurgebied' verwijzen wij onder meer naar de beantwoording onder 5.1. en 5.3. Uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek blijkt dat de realisatie van het hotel geen negatieve effecten zal hebben voor het achterliggende, in verband met de ontwikkeling van kantorenpark Diepenvoorde aangelegde en ingerichte, 'natuurgebied'.

6.4. Het woongenot wordt aangetast door inkijk (aantasting privacy)

Antwoord: gezien de grote afstand van het hotel tot de meeste woningen, waarbij in het bijzonder geldt dat een groot deel van de tuinen van insprekers, zo al sprake zou zijn van enige kans op inkijk, wordt afgeschermd door reeds bestaande woningen is niet aannemelijk dat er enige sprake zou zijn van aantasting van de privacy van omwonenden.

6.5. Door de nieuwbouw ontstaat extra schaduwhinder.

Antwoord: In de bijlage bij de plantoelichting is een schaduwstudie opgenomen. De extra schaduw op de bestaande bebouwing in de omgeving is beperkt van omvang. Alleen in het voor- en najaar zullen de woningen een schaduweffect ondervinden. Dat bestaat eruit dat om 08.00 uur de adressen Gestelsestraat 101 t/m 105 (oneven) door de nieuwbouw in de schaduw komen te liggen. Voor de nummers 101 en 103 geldt dat deze op grond van de huidige bebouwingsmogelijkheden voor een groot deel reeds in de schaduw liggen. Op latere tijdstippen is er geenshaduweffect ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan.

De toename van schaduw door de nieuwbouw is dus zeer beperkt en aanvaardbaar. Overigens is inmiddels, vanwege een geringe aanpassing die zal worden gedaan in het bestemmingsplan met betrekking tot de situering van de hoogbouw van het hotel, een geactualiseerde schaduwstudie opgesteld. Deze gaat uit van de feitelijke nieuwe situatie in plaats van een 'worst case scenario' en laat zien dat er nauwelijks sprake is van enige schaduwwerking als gevolg van de realisatie van het hotel.

6.6. Het uitzicht wordt door de hoogbouw aangetast.

Antwoord: slechts voor enkele woningen aan de Gestelsestraat geldt dat deze, tussen de bestaande kantoorgebouwen door, wellicht direct zicht zullen hebben op het hotel. Voor het overgrote deel van de overige woningen die uitzicht zullen hebben op een gedeelte van het hotel is er wel een

verandering van uitzicht, maar wegens de tussenliggende bebouwing betreft het uitzicht op de lucht boven de bestaande bebouwing. Gezien de grote onderlinge afstand is er naar onze mening geen sprake van een onaanvaardbare vermindering van het uitzicht. Voor een deel van de insprekers die deze reactie mede hebben ingediend geldt overigens dat zij naar verwachting in het geheel geen zicht op het hotel zullen hebben.

6.7. Er zal geluidoverlast en andere overlast ontstaan door de gasten van het hotel.

Antwoord: De meeste woningen liggen op meer dan 100 meter afstand. Gezien de geringe milieuhinder die hotels normaliter veroorzaken (de VNG hanteert een richtafstand van 10 meter) zal van onaanvaardbare overlast voor deze bewoners geen sprake zijn. Uit de inspraakreactie blijkt overigens niet welke andere overlast concreet wordt bedoeld.

6.8. De lichtreclame zal veel lichthinder veroorzaken.

Antwoord: zie de algemene beantwoording onder privacy & lichtoverlast alsmede die onder 1.6.

6.9. De woningen zullen in waarde dalen. Daarnaast is geen onderzoek gedaan.

Antwoord: door insprekers wordt gesteld dat als gevolg van de hotelontwikkeling de waarde van hun woningen zou dalen en hierdoor planschade zou ontstaan. Gezien de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel en de afstanden tot de bestaande woningen achten wij de kans dat sprake zou zijn van planschade gering. Voor zover toch zou blijken dat er sprake zou zijn van planschade komt deze geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

6.10. Er zijn voldoende alternatieve plekken binnen de gemeente voorhanden.

Antwoord: er is sprake van een concreet initiatief dat stedenbouwkundig inpasbaar is op deze locatie. In de beoordeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is primair de vraag aan de orde of de te verwachten ruimtelijke effecten van de ontwikkeling aanvaardbaar zijn; daarop is hiervoor in de nota van beantwoording op bij diverse reacties al ingegaan. Realisatie van een hotel op deze locatie is voorts passend wegens de ligging aan de A2 (perifeer t.o.v. de dorpskern) en op een bedrijventerrein (buiten het woongebied).

6.11. Er bestaat geen nut en noodzaak voor dit hotel.

Antwoord: er is sprake van een concreet initiatief dat getoetst is aan beleid en marktbehoefte. In de Structuurvisie is aangegeven dat het aanbod voor verblijfrecreatie in Waalre minimaal is. Er is geen hotel, maar een camping (niet eens echt in de gemeente Waalre) en een enkele Bed & Breakfast accommodatie. De Structuurvisie is dan ook duidelijk over de aanleiding om een nieuwe verblijfsaccommodatie binnen de grenzen van Waalre te wensen. Als bijlage 1 bij de plantoelichting is een onderzoek gevoegd waaruit blijkt dat er voldoende marktruimte is in de regio Eindhoven om de beoogde hotelvestiging van Bastion te kunnen realiseren.

Ad 7. H.G. Fleuren, Hoge Duinlaan 8 (incl. 53 handtekeningen)

Nb. het betreft hier een brief van een bewoonster van een op wat grotere afstand gelegen villawijk waar gelet op de ligging ervan, geen directe invloed van het bouwplan te verwachten is. Bij de ondertekenaars ontbreken de adressen zodat niet vast te stellen is wat de directe belangen zijn.

7.1 het dorpse karakter van Waalre moet niet aangetast worden door de hoogbouw van 42 meter hoogte

Antwoord: er kan verwezen worden naar de algemene beantwoording alsmede die onder 4.1. Het dorpse karakter van Aalst wordt niet aangetast door hoogbouw op deze locatie, doordat de ontwikkeling van de Laan van Diepenvoorde de structuur van historische bebouwingslinten met radiale structuur niet wijzigt. De locatie is deel van de overgang naar Eindhoven. Vanwege de ligging bij de A2 is er een aanleiding om een hoogteaccent te realiseren. De locatie ligt in de A2-zone waar grootschaligere bebouwing al gerealiseerd is, dan wel wordt. Hierbij kan onder meer gerefereerd

worden aan de nieuwbouw toren van Van der Valk en de Brainmarker aan de overzijde van de A2 op Eindhovens grondgebied.

7.2. De plaats van het hotel is geen probleem, zolang de Tongelreep en het omliggende landschap in ere wordt gehouden.

Antwoord: de locatie ligt weliswaar aan de rand, maar inderdaad niet in het Tongelreepdal. De beek en de parkzone zullen geen effect ondervinden van de voorziene ontwikkelingen.

Conclusie

In het kader van de inspraakprocedure voor het concept ontwerpbestemmingsplan “Hotel Laan van Diepenvoorde” zijn 7 inspraakreacties ingediend, waarvan een aantal door meerdere personen is ondertekend. De reacties hebben wij hierboven samengevat en beantwoord.

De inspraakreacties geven in principe geen aanleiding om de plannen te wijzigen. Toch wordt, mede naar aanleiding van enkele reacties, het bestemmingsplan licht aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan zal de hieronder onder punt 1 genoemde aanpassing ten opzichte van het concept worden aangebracht. Daarnaast zullen nadere afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer ten aanzien van onder andere aspecten als verlichting en bewegwijzering naar het hotel, die niet in het bestemmingsplan kunnen landen.

1. de positionering van de hoogbouw zal worden beperkt door de plaatsing achterop de kavel gedetailleerder vast te leggen, conform het huidige ontwerp van het hotel;
2. bij de realisatie van het hotel zullen met Bastion afspraken worden gemaakt en vastgelegd over de verlichting en de plaatsing van lichtreclames, en
3. bij de aansluiting van de Laan van Diepenvoorde op de Burgemeester Mollaan zal bewegwijzering voor het verkeer richting het hotel worden aangebracht.

Bijlage bij de Nota van beantwoording inspraakreacties:

Reactie Behoeftelogiesmarkt Waalre Beoordeling rapportage marktruimte Bastion Hotel Waalre, Horwath HTL (november 2014)

REACTIE

Behoeftelogiesmarkt Waalre Beoordeling rapportage marktruimte Bastion Hotel Waalre

november 2014



Hilversum, 19 november 2014
Drs. E.G. Hoogendoorn
Drs. R. Lardenoye MBA

1 Achtergrond en methode van aanpak

1.1 Achtergrond

De Bastion Hotel Groep heeft onder voorbehoud van het verkrijgen van een bouwvergunning een perceel in de gemeente Waalre en tegen de grens van de gemeente Eindhoven gekocht. Het plan is om hier, aan de zuidkant van de A2 en tegenover het Van der Valk Hotel Eindhoven, een nieuw Bastion Hotel te ontwikkelen met 156 kamers. Ter ondersteuning van de hiervoor benodigde bestemmingsplanwijziging heeft Horwath HTL eind 2013 in opdracht van de Bastion Hotel Groep onderzoek gedaan naar de marktruimte voor het beoogde hotel. De gehanteerde methodiek, gebruikte informatie en conclusies van het onderzoek werden verwoord in de rapportage 'Marktruimte Bastion Hotel Waalre' d.d. 03-01-2014. De conclusies zijn meegenomen in het beslisproces van de Gemeente Waalre om in principe medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging. Tijdens de daaropvolgende inspraakprocedure heeft het tegenoverliggende Van der Valk Hotel Eindhoven bezwaar gemaakt. Ter ondersteuning hiervan is een rapport ingediend van Invast Hotels in opdracht van Van der Valk Hotel Eindhoven. In het voorliggende memorandum is de reactie van Horwath HTL op het rapport van Invast Hotels verwoord.

1.2 Methode van aanpak

Actualisering marktruimte Bastion Hotel Waalre

Ieder rapport van Horwath HTL waarin projecties worden gedaan vangt aan met de opmerking dat 'de conclusies dienen te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen te worden onderworpen aan regelmatige herziening'. Het marktruimteonderzoek voor het beoogde Bastion Hotel Waalre is eind 2013 uitgevoerd. Het rapport van Invast Hotels is eind 2014 geschreven. In het tussenliggende jaar is de hotelmarkt van Eindhoven, die beschouwd werd en wordt als relevante markt voor het beoogde Bastion Hotel Waalre, flink in beweging geweest, zowel met betrekking tot aanbod als met betrekking tot vraag, en is aanvullende marktinformatie beschikbaar gekomen. Daarom vangt dit memorandum aan met een actualisering van de kwantitatieve marktruimtebepaling.

Reacties rapport Invast Hotels

Daarna zijn reacties gegeven op de bevindingen van Invast Hotels. Sommige bevindingen hebben betrekking op eigen onderzoek van Invast Hotels. Andere bevindingen hebben betrekking op de marktruimtebepaling voor het beoogde Bastion Hotel Waalre van Horwath HTL. Weer andere bevindingen hebben betrekking op eerdere hotelmarktonderzoeken in Noord-Brabant van Horwath HTL. De drie soorten bevindingen zijn niet altijd van elkaar gescheiden. Om de reactie in dit memorandum zo beknopt en overzichtelijk mogelijk te maken is in dit memorandum iedere dikgedrukte kop aan de linkerkant van de pagina's in het rapport van Invast Hotels genoemd, zonder de inhoud te herhalen, en behandeld. Vanwege de samenhang en om herhaling zo veel mogelijk te voorkomen zijn sommige koppen samengenomen.

Samenvattende conclusie

Tot slot is een samenvattende conclusie gegeven.

2 Actualisering marktruimte Bastion Hotel Waalre

Horwath HTL heeft het marktruimteonderzoek voor het beoogde Bastion Hotel Waalre eind 2013 uitgevoerd. Het rapport van Invast Hotels is eind 2014 geschreven. In het tussenliggende jaar is de hotelmarkt van Eindhoven – net als sommige andere markten – flink in beweging geweest, zowel met betrekking tot aanbod als met betrekking tot vraag. Bovendien is aanvullende marktinformatie beschikbaar gekomen. Om hier rekening mee te houden heeft Horwath HTL aanpassingen gedaan in de aannames en uitgangspunten voor de marktruimtebepaling.

2.1 Veranderingen aannames en uitgangspunten marktruimte

De volgende tabel toont de aannames en uitgangspunten voor het bepalen van de marktruimte uit 2013 en uit 2014.

Tabel 1 Aannames en uitgangspunten marktruimtebepaling 2013 en 2014

	Marktruimtebepaling 2013	Marktruimtebepaling 2014
Markt	alle geclassificeerde hotels en hotelkamers in Eindhoven	alle geclassificeerde hotels en hotelkamers in Eindhoven
Basisjaar	2012	2013
Omvang aanbod basisjaar	(1.916 kamers zoals eind 2013 geregistreerd – 160 kamers van Boutique Hotel Glow en Tulip Inn Hotel Eindhoven Airport =) 1.756 kamers	1.796 kamers, inclusief de 40 kamers van Boutique Hotel Glow
Toevoeging aanbod	40 kamers van Boutique Hotel Glow in 2013 120 kamers van Tulip Inn Hotel Eindhoven Airport in 2014	120 kamers van Tulip Inn Hotel Eindhoven Airport en 53 kamers van Blue Collar Hotel in 2014
Bezetting basisjaar	67%	64% ¹
Verwachte vraaggroei	0% in 2016 en 2023 1,8% in 2017 3,6% in de overige jaren in 2013-2023	0% in 2019 1,8% in 2020 3,6% in de overige jaren in 2014-2023
Wenselijke langjarige bezettingsgraad	67%	67%

Bron: Horwath HTL

De grootste veranderingen hebben betrekking op verandering van de gerealiseerde bezettingsgraad in basisjaar 2012 van 67% naar de gerealiseerde bezettingsgraad in basisjaar 2013 van 64%, toevoeging aan het aanbod van 53 kamers bij het in september 2014 geopende Blue Collar Hotel en verandering van het volgende verwachte nuljaar in de verwachtingen voor de hotelvraaggroei.

Toen het onderzoek voor het beoogde Bastion Hotel Waalre werd uitgevoerd was nog niet bekend dat de geplande logiesaccommodatie in het Klokgebouw op Strijp-S een combinatie zou zijn van een hostel met bedden op slaapzalen en een hotel met privé kamers, waaronder 53 tweepersoons privé kamers.

Uit ervaring is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotelierie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de analyses van toekomstige hotelvraag gaat Horwath HTL daarom uit van een gesimplificeerd model van de economische conjunctuurbeweging, met een volledige economische cyclus van zeven jaar, waaronder één jaar met nulgroei, één hersteljaar en vijf jaren van groei. In het afgelopen decennium was in Nederland 2009 het jaar waarin verreweg de grootste economische terugslag werd ervaren en de grootste

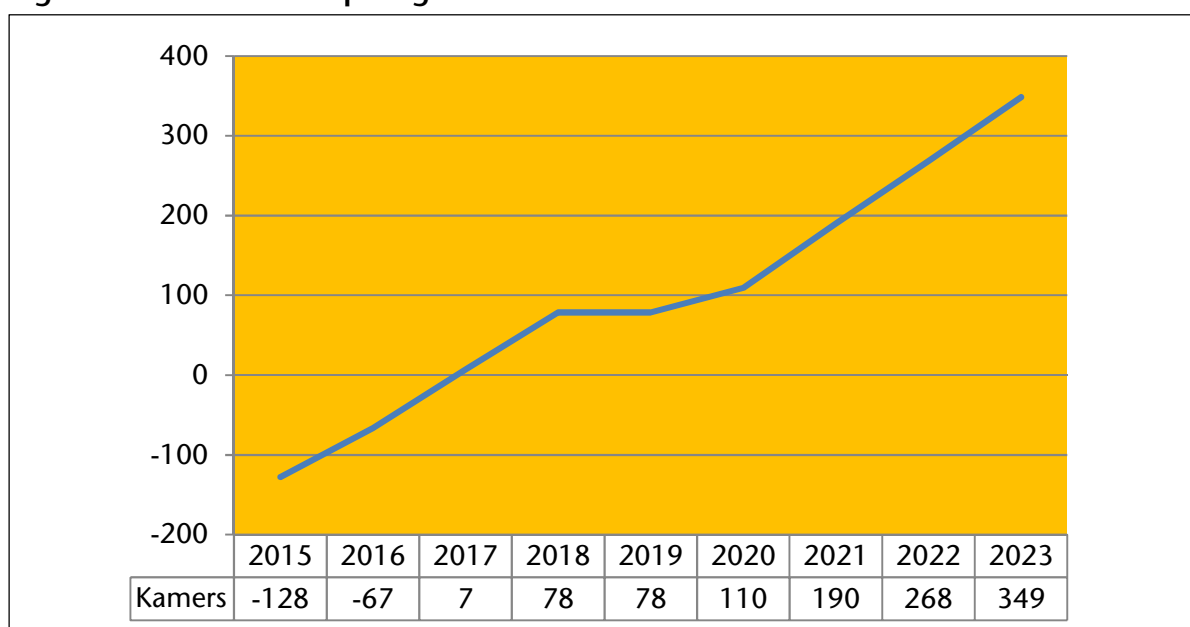
¹ Bron: HOSTA 2014 – Horwath HTL, Enquête Hotels Eindhoven inzake 'Behoeftesonderzoek hotelmarkt regio Zuidoost-Brabant' d.d. 16-05-014 – Horwath HTL

daling in hotelvraag. In de marktruimtebepaling voor het beoogde Bastion Hotel Waalre werd daarom uitgegaan van een jaar met nulgroei in 2009, gevolgd door een jaar met herstel in 2010 en vijf jaren met groei in 2011-2015, waarna de volgende cyclus begon met een jaar met nulgroei in 2016. De Nederlandse economie heeft de afgelopen periode echter te maken gehad met een buitengewoon zware en lange economische crisis, waarbij in 2013 slechts sprake was van een voorzichtig herstel in hotelvraag. Vanwege deze matige economische ontwikkelingen heeft Horwath HTL er in 2014 voor gekozen om voor alle nieuwe analyses voorlopig uit te gaan van een jaar met nulgroei in 2012, gevolgd door een jaar met herstel in 2013 en jaren van groei in 2014-2018, waarna de volgende cyclus begint met een jaar met nulgroei in 2019.

2.2 Actuele marktruimte

De volgende figuur toont de resultaten van de actuele marktruimtebepaling. Gedurende het afgelopen decennium was de groei in het hotelaanbod buitengewoon groot, ook in de meest recente jaren. Daardoor is de marktruimte voor nieuwe hotelkamers de eerstkomende jaren beperkt, zo bleek al uit de eerdere marktruimtebepaling en blijkt wederom uit de actuele marktruimtebepaling. Doordat de doorlooptijd van hotelontwikkelingen bestaat uit meerdere jaren, dient bij een ruimtebepaling voor een hotelmarkt een jaar of tien vooruit te worden gekeken. Na het doorvoeren van de aanpassingen bestaat de ruimte in 2023 uit 349 kamers. Ondanks het voorafgaande uitgebreide onderzoek en vanwege een aantal onoverkomelijke aannames over toekomstige ontwikkelingen, is het verstandig om de berekende marktruimte van 349 kamers tot en met 2023 te beschouwen als indicatie of leidraad. In de praktijk zal de daadwerkelijke marktruimte binnen een grovere bandbreedte liggen.

Figuur 1. Ruimtebepaling hotelmarkt Eindhoven*



Bron: Horwath HTL

* op basis van een wenselijke bezettingsgraad van 67%

In de gehanteerde methodiek is het resultaat van de marktruimtebepaling sterk afhankelijk van het niveau waarop de wenselijke bezettingsgraad in de markt wordt gesteld. Om de actuele marktruimtebepaling voor het beoogde Bastion Hotel Waalre zo goed mogelijk te kunnen vergelijken met de eerdere marktruimtebepaling, is ervoor gekozen om voor de actuele marktruimtebepaling in eerste instantie de wenselijke bezettingsgraad uit de

eerdere marktruimtebepaling te hanteren. In de volgende tabel is uitgelegd waarom in de eerdere marktruimtebepaling werd uitgegaan van een wenselijke bezettingsgraad van 67%

Tekstbox 1 Uitleg wenselijke bezettingsgraad

In de afgelopen 10 jaar (2003-2012) bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad in de hotelmarkt van Eindhoven 66%, bij een stijgend aanbod, op basis waarvan zou kunnen worden aangenomen dat dit een bezettingsgraad is waarmee in Eindhoven een gezonde exploitatie kan worden gerealiseerd. In deze periode was echter sprake van het herstel van één recessie en een buitengewoon diepe tweede recessie. Dit heeft ook in de hotelmarkt van Eindhoven een negatieve uitwerking gehad op de gemiddelde bezettingsgraad en de gemiddelde kamerprijs en aangenomen mag worden dat hierdoor de hotels in Eindhoven hebben ingeteerd op hun reserves. Voor een markt die naar verwachting zal blijven worden gedomineerd door de zakelijke markt, lijkt 67% daarom een wenselijke bezettingsgraad als gemiddelde voor de gehele markt.

Bron: Rapportage 'Marktruimte Bastion Hotel Waalre' d.d. 03-01-2014 – Horwath HTL

Op basis van de meest recente informatie blijkt het nog steeds zo te zijn dat in Eindhoven de gemiddelde bezettingsgraad in de afgelopen tien jaar (2004-2013) 66% was, met beduidend lagere bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen in de jaren na de crisis. In de zes jaren vanaf het intreden van de crisis (2008-2013) was in Eindhoven de gemiddelde bezettingsgraad 64% en ook toen was de interesse van toetreders tot de markt relatief groot. In het persbericht van Horwath HTL naar aanleiding van de publicatie van de HOSTA 2014 werd gesproken over 'the new normal' in de Nederlandse hotelmarkt, waarbij bezettingsgraden en vooral gemiddelde kamerprijzen zich op een lager niveau hebben gestabiliseerd en hoteliers zich hierop hebben ingesteld. Hieruit blijkt dat in de huidige marktomstandigheden de gehanteerde wenselijke bezettingsgraad van 67% relatief hoog is. In de huidige marktomstandigheden lijkt een wenselijke bezettingsgraad van 67% bij een pessimistisch scenario te passen en een wenselijke bezettingsgraad van 64% bij een realistisch scenario te passen.

Hierboven bleek dat bij de wenselijke bezettingsgraad van 67% de actuele ruimte in de hotelmarkt van Eindhoven in 2023 bestaat uit een bandbreedte rondom 349 kamers. Bij een wenselijke bezettingsgraad van 64% bestaat de actuele ruimte in de hotelmarkt van Eindhoven in 2023 uit een bandbreedte rondom 457 nieuwe kamers.

Op basis van dit alles wordt geconcludeerd dat de actuele marktruimte in Eindhoven in 2023 naar verwachting binnen een bandbreedte ligt van circa 350 kamers tot circa 460 kamers.

2.3 Actuele planvoorraad

De volgende tabel toont de veranderingen in de hotelplanvoorraad of in de beschikbare informatie over de hotelplanvoorraad in de regio Zuidoost-Brabant in het afgelopen jaar. De daaropvolgende tabel toont het actuele aantal verwachte relevante nieuwe kamers in en om Eindhoven.

Tabel 2 Veranderingen planvoorraad

Plannaam	Kwalitatief	Kwantitatief
Stationshotel Eindhoven	Plan voor The Student Hotel Eindhoven zoals vermeld in de eerdere rapportage blijkt zeker te zijn geworden. Van de 400 kamers blijkt circa 20% te zullen worden aangeboden op de hotelmarkt. ²	+45 kamers
Designhotel HAG	Oud plan zoals vermeld in de eerdere rapportage blijkt weer actueel te zijn, met 70 in de plaats van 65 kamers. Realisatiekans: 50% i.p.v. 0%. ³	+35 kamers
Boutique Hotel Glow	Plan voor uitbreiding met 35 kamers dat ten tijde van de eerdere rapportage niet bekend was. Realisatiekans: 75%. ⁴	+26 kamers
Congreshotel DELAMondo	Plan voor ontwikkeling van conferentiehôtel met 66 kamers en andere functies in erfoed Mariënhege, dat ten tijde van de eerdere rapportage niet bekend was. Plan is uitgewerkt in samenwerking met de hoteliers van Conferentiehôtel de Kapellerput in Heeze. Realisatiekans: 25%. ⁵	+17 kamers
Holiday Inn Express	Plan zoals vermeld in de eerdere rapportage blijkt niet door te gaan. ⁶	-102 kamers
Eindhoven		+21 kamers
Bastion Waalre	Onderwerp van de eerdere rapportage is met de gemeentelijke principe-medewerking realistischer geworden. Realisatiekans: 75% i.p.v. 50%. ⁷	+39 kamers
Café Restaurant De Zwaan	Plan voor nieuw hotel in Son en Breugel met 35 kamers dat ten tijde van de eerdere rapportage niet bekend was. Realisatiekans: 25%. ⁸	+9 kamers
Stayokay Valkenswaard	Plan vermeld in de eerdere rapportage blijkt minder realistisch te zijn. Realisatiekans 10% i.p.v. 25%. ⁹	-4 kamers
Rofra Valkenswaard	Plan vermeld in de eerdere rapportage blijkt minder realistisch te zijn. Realisatiekans 10% i.p.v. 25%. ¹⁰	-13 kamers
Eersel	Plan vermeld in de eerdere rapportage blijkt minder realistisch te zijn. Realisatiekans 10% i.p.v. 25%. ¹¹	-22 kamers
IBC Hotel Best	Plan vermeld in de eerdere rapportage blijkt betrekking te hebben op lang verblijf van buitenlandse arbeiders → andere markt ¹²	-34 kamers
Regio Eindhoven		-25 kamers
Regio Eindhoven, rekening houdend met 50% relevantie voor Eindhoven		-12 kamers

Diverse bronnen

Tabel 3 Verwacht aantal nieuwe kamers

	2013	2014
Verwacht aantal nieuwe kamers Eindhoven	173	194
Verwacht aantal nieuwe kamers Zuidoost-Brabant buiten Eindhoven	304	279
Verwacht aantal relevante nieuwe kamers Zuidoost-Brabant buiten Eindhoven (relevantieweging van 50%)	152	140
Verwacht aantal relevante nieuwe kamers in en om Eindhoven (incl. deel Bastion)	325	334
<i>Nog mee te rekenen aantal kamers Bastion Hotel Waalre</i>	<i>78</i>	<i>39</i>
Verwacht aantal relevante nieuwe kamers in en om Eindhoven (incl. heel Bastion)	403	373

Bron: Horwath HTL

2.4 Confrontatie actuele marktruimte met actuele planvoorraad

Geconcludeerd werd dat de actuele marktruimte in Eindhoven in 2023 naar verwachting binnen een bandbreedte ligt van circa 350 kamers tot circa 460 kamers, op basis van een wenselijke bezettingsgraad in de gehele markt van respectievelijk 67% en 64%.

² Bron: City Living BV

³ Bron: Land 's-Heeren

⁴ Bron: Boutique Hotel Glow

⁵ Bron: Verbinden DELAMondo Plan in wording d.d. 22-05-2014

⁶ Bron: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 06-05-2014

⁷ Bron: Bastion Hotel Groep BV

⁸ Bron: Gemeente Son en Breugel

⁹ Bron: Gemeente Valkenswaard

¹⁰ Bron: Gemeente Valkenswaard

¹¹ Bron: Haalbaarheidsstudie hotellocatie Eersel januari 2014 – Horwath HTL

¹² Bron: Gemeente Best

Geconcludeerd werd dat er naar verwachting de komende jaren in totaal 373 nieuwe relevante kamers aan de hotelmarkt van Eindhoven zullen worden toegevoegd, inclusief de 156 kamers van het beoogde Bastion Hotel Waalre. Het verwacht aantal nieuwe relevante kamers van 373 is iets hoger dan de ondergrens van de bandbreedte, maar beduidend lager dan de bovengrens. Mochten alle verwachte relevante hotelkamers uit de planvoorraad voor Eindhoven en omgeving uiterlijk in 2023 aan de markt zijn toegevoegd, inclusief de kamers van het beoogde Bastion Hotel Waalre, zal de gemiddelde bezettingsgraad in de gehele markt in 2023 naar verwachting uitkomen rond de 66%. Dit is nog altijd meer dan het gemiddelde van de afgelopen zes jaar van 64%. Het enige plan in de planvoorraad dat op basis van de beschikbare informatie beduidend verder gevorderd lijkt te zijn dan het plan voor het Bastion Hotel Waalre is het plan voor The Student Hotel Eindhoven. Hier zullen vanaf 2016 of 2017 gemiddeld per jaar circa 80 kamers aan de hotelmarkt worden aangeboden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de actuele kwantitatieve marktruimte in Eindhoven in 2023 groot genoeg is om, rekening houdend met mogelijke andere ontwikkelingen, de kamers van het beoogde Bastion Hotel Waalre te absorberen.

Rekening houdend met de opbouw van de marktruimte in de komende jaren, zal de marktruimte naar verwachting vanaf 2021 voldoende groot zijn om zowel de 80 hotelkamers van The Student Hotel Eindhoven als de 156 kamers van het beoogde Bastion Hotel Waalre te absorberen.

3 Reacties rapport Invast Hotels

P3 Aanleiding & P4 Collegevoorstel & P4 Aandachtspunten

Wordt ter kennisgeving aangenomen.

P3 Opdracht & P3 Doel

Opdracht wijkt af van het doel.

P6 Sterrenclassificatie steeds minder belangrijk

Is irrelevant. Omdat Horwath HTL, net als vele andere marktpartijen, vindt dat de Nederlandse Hotel Classificatie niet meer goed aansluit op de moderne hotellerie, heeft Horwath HTL in de conclusie bewust gesproken over 'niveau' in de plaats van 'classificatie'. Vanwege het langjarige gebruik van een hotelclassificatiesysteem in binnen- en buitenland, associëren de meeste mensen een driesterren hotelniveau namelijk met een eenvoudig hotel met relatief weinig aanvullende diensten en faciliteiten en een scherpe prijs.

P7 Hotelresultaten regio Eindhoven

Is irrelevant.

P7 Bestemming gasten

Beargumentering en onderbouwing zijn wankel of ontbreken volledig. Horwath HTL herkent de genoemde tegenstrijdigheid en willekeurigheid niet.

P7 Hotels regio Eindhoven

Is irrelevant. Horwath HTL heeft nooit beweerd dat het beoogde Bastion Hotel Waalre zich niet zal richten op bedrijven in Eindhoven. Niet voor niet heeft Horwath HTL de conclusie over de marktruimte voor het beoogde Bastion Hotel Waalre gebaseerd op een kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebepaling voor de hotelmarkt van Eindhoven.

P8 Kwantitatieve marktruimte & P9 Marktruimte versus planvoorraad & P9 Nog meer aanbod

Is irrelevant. In het vorige hoofdstuk van dit memorandum zijn de resultaten weergegeven van een actuele marktruimtebepaling van Horwath HTL, na uitvoerige aanpassingen vanwege nieuwe marktontwikkelingen en nieuwe marktinformatie met betrekking tot aanbod en vraag in de hotelmarkt van Eindhoven.

P3 Autoriteit en kennis & P3 Unieke informatie

Door een specialisatie van Invast Hotels en Horwath HTL op het gebied van hotels wordt een stukje van dezelfde markt gedeeld. Echter, waar Invast Hotels zich van oudsher vooral richt op makelaardij en taxatie, richt Horwath HTL zich van oudsher vooral op onderzoek en advies.

Het feit dat 95% van de Eindhovense hotels hebben meegewerkt aan het onderzoek van Invast Hotels is geen garantie dat de informatie in het rapport van Invast Hotels de enige juiste is. De waarde van een onderzoek en een onderzoeksrapport is onder meer ook afhankelijk van de manier waarop hoteliers hebben meegewerkt en met welk doel voor ogen, de manier waarop de analyses zijn uitgevoerd en de manier waarop conclusies zijn getrokken.

Het kantoor van Horwath HTL in Amsterdam, dat de markt in de Benelux bedient, is al meer dan twintig jaar lid van Horwath HTL International, dat op haar beurt deel uitmaakt van Crowe Horwath International. Dit zijn wereldomspannende netwerken van advieskantoren die in principe nationaal opereren waardoor steeds een goede kennis is gewaarborgd van de lokale marktsituaties. Adviseurs van Horwath houden nauwlettend hun onafhankelijkheid in het oog. Door Horwath uitgebrachte rapportages kenmerken zich door een kwantitatieve onderbouwing van gegevens.

Sinds 1978 brengt Horwath HTL de HOSTA uit, een overzicht van hotelstatistieken in de Benelux waarvoor ieder jaar 300 tot 400 hoteliers een beknopte en/of uitgebreide enquête invullen. De gegevens uit de enquêtes worden aangevuld met gegevens die worden verzameld gedurende gemeentelijke studies, zoals de studies over de hotelmarkt van Eindhoven die Horwath HTL in 2008 en 2012 namens de Gemeente Eindhoven heeft uitgevoerd. Het gaat hierbij vooral om hotels op drie-, vier- of vijfsterren niveau. Een reden hiervoor is dat veel hotels op lager niveau kleinschalige familiehotels zijn, die er vaak geen professionele administratie op na houden. Een andere reden is dat circa 90% van het hotelaanbod bestaat uit hotels op deze niveaus. Deelnemende hoteliers gebruiken de HOSTA om hun resultaten te vergelijken met marktresultaten. Hoteliers, hotelketens, banken, investeerders en projectontwikkelaars gebruiken de HOSTA voor investerings- en financieringsvraagstukken.

In de HOSTA-database wordt ook een overzicht bijgehouden van de manier waarop het eigendom en de exploitatie is georganiseerd (eigendom en exploitatie in één hand, huurcontract, managementcontract en/of franchisecontract).

Daarnaast beschikt Horwath HTL over een database waarin plannen voor renovaties en/of uitbreidingen van bestaande hotels en voor ontwikkelingen van nieuwe hotels in de Benelux worden bijgehouden.

P4 Onderbouwing marktruimte Horwath
P4 Gebaseerd op inwoners en werkgelegenheid
P4 Bedrijven in Waalre
P4 Overnachtingsvraag bedrijven Waalre
P5 Kwalitatieve aspecten Waalre overnachtingen
P5 Bastion gevraagd
P5 Waalre versus Eindhoven

In het rapport van Invast Hotels is gebruik gemaakt van een samenvatting bestaande uit zes regels van de conclusie van Horwath HTL van meer dan een pagina tekst, gebaseerd op verschillende analyses verdeeld over zeven hoofdstukken. Bij het gebruik van deze te beknopte samenvatting zijn sommige observaties, alsook nuances en samenhang, verloren gegaan.

Naar aanleiding van een analyse van de demografie, het zakelijke klimaat, het toeristische klimaat en het hotelaanbod, observeerde Horwath HTL dat Waalre een kleine woongemeente is, maar dat de zakelijke markt er toeneemt, de meeste zakelijke trekpleisters rondom de beoogde hotellocatie liggen, de zakelijke markt zich concentreert op dienstverlening, die doorgaans de meest kansen biedt voor hotelvraag, de aanwezigheid van de Kempen aantrekkelijk is voor kleinschalig toerisme en Waalre nog vrijwel geen eigen hotelaanbod heeft. Op basis van dit alles concludeerde Horwath HTL dat er in Waalre zelf een bescheiden marktruimte is, zeker voor een hotel op de betreffende locatie en volgens het betreffende concept. Om een globale indicatie te geven van de kwantiteit van die marktruimte werd gekeken naar het aantal hotelkamers ten opzichte van het aantal inwoners en het aantal banen in Waalre en in andere regiogemeenten. Zulke gegevens maken ook deel uit van de statistische database van het Bedrijfschap Horeca en Catering. Horwath HTL gaf al aan dat deze kwantitatieve analyses zeker niet leidend waren in de marktruimtebepaling, maar wel degelijk geschikt zijn voor een eerste indicatie van de marktruimte. Het aantal inwoners in een gemeente geeft een beeld van de omvang van een gemeente en daarmee een eerste beeld van mogelijke zakelijke en toeristische aantrekkingskracht en hotelvraag. Het aantal banen geeft een beeld van het aantal werknemers dat mogelijk zakelijke bezoekers ontvangt en daarmee een beeld van zakelijke aantrekkingskracht en hotelvraag.

In het rapport van Invast Hotels staat dat het 'van belang is hoeveel bedrijven in de omgeving overnachtingsvraag creëren'. Dit klopt niet. Om precies te zijn is het van belang 'hoeveel overnachtingsvraag bedrijven in de omgeving creëren'. Aangenomen wordt dat Invast Hotels dit zo heeft bedoeld. Hoewel de meeste hotelvraag doorgaans gegenereerd wordt door hoofdkantoren en vestigingen van internationale bedrijven, die doorgaans een relatief grote omvang hebben, hebben sommige kleinere bedrijven ook vraag naar hotels, zeker in de sector zakelijke dienstverlening. Het is daarom onvoldoende om alleen de vraag bij de vijf grootste bedrijven te onderzoeken. Bovendien zijn er maar weinig bedrijven waar zakelijke hotelovernachtingen centraal geboekt worden en er een centrale administratie over wordt bijgehouden. De conclusie van Invast Hotels dat er in Waalre een verwaarloosbare zakelijke vraag naar hotelovernachtingen is, is dus onvoldoende onderbouwd.

Ongeacht het vaststellen van een bescheiden marktruimte voor hotelovernachtingen in Waalre zelf, gaf Horwath HTL al aan dat, vanwege de ligging op de rand van Eindhoven, nabij diverse grote trekpleisters van Eindhoven, en aan de andere kant van de A2 van het Van der Valk Hotel Eindhoven, voor het beoogde Bastion Hotel Waalre de marktruimte in Eindhoven een veel belangrijker graadmeter is.

P5 Hotelmarkt Eindhoven & P5 Prestaties hotel Eindhoven

Voor het bepalen van de gemiddelde resultaten in de drie- en viersterren hotelmarkt van Eindhoven (vijfsterren hotels bestonden en bestaan niet in Eindhoven) in 2008-2012 heeft Horwath HTL gebruik gemaakt van de HOSTA-database.

Het aantal hotels waarvan de gegevens bekend zijn wisselt per jaar. Over 2012 waren de gegevens bekend van 10 drie- en viersterren hotels in Eindhoven met in totaal 1.210 kamers. Uitgaande van 15 drie- en viersterren hotels met in totaal 1.673 kamers, volgens de database van het Bedrijfschap Horeca en Catering, betekent dit dat de marktdekking 72% was. Deze marktdekking werd verhoogd door extrapolatie van gegevens uit voorgaande jaren.

Een paar maanden na het onderzoek voor het beoogde Bastion Hotel Waalre heeft Horwath HTL een marktruimtebepaling voor de gehele regio Zuidoost-Brabant uitgevoerd, waarvoor - mede dankzij de steun van de voorzitter van het Eindhovens hoteloverleg - vele Eindhovense hoteliers hun resultaten in 2008-2013 bekend hebben gemaakt. Hierdoor steeg de marktdekking in 2012 van 72% naar 75%. Ook deze marktdekking werd verhoogd door extrapolatie van gegevens uit voorgaande jaren.

Volgens de actuelere en uitgebreidere gegevens was in 2008-2012 de gemiddelde bezettingsgraad in Eindhoven 64% in de plaats van 65%, maar was de gemiddelde kamerprijs €89 in de plaats van €87, waardoor de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer nagenoeg gelijk was (€57). Volgens het rapport van Invast Hotels was de gemiddelde bezettingsgraad in 2008-2012 met 63% nog iets lager, maar was de gemiddelde kamerprijs met €91 nog iets hoger, waardoor ook op basis van deze gegevens de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer met €57 nagenoeg gelijk was.

Volgens Invast Hotels blijkt uit een daling in de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in 2011-2013 dat hotels in Eindhoven in 2011-2013 niet van een verbeterd economisch klimaat profiteerden en in het rapport wordt benadrukt dat de opbrengst per beschikbare kamer in 2008-2013 met meer dan 20% is afgenomen. Uit de meest recente gegevens van Horwath HTL blijkt dat de opbrengst per beschikbare kamer in Eindhoven in 2013 circa 4% lager was dan in 2011, net als in de Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam en Schiphol, ondanks de sterke groei in het hotelaanbod in Eindhoven. Uit diezelfde gegevens blijkt dat de opbrengst per beschikbare kamer in Eindhoven in 2013 circa 19% lager was dan in 2008, wederom net als in de Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam en Schiphol, en wederom ondanks de sterke groei in het hotelaanbod in Eindhoven. Bovendien was de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in Eindhoven in 2011-2013 (€56) en in 2013 (€55) beduidend hoger dan in de Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam en Schiphol (€48 in 2011-2013 en €47 in 2013). De hotelmarkt van Eindhoven heeft zich gedurende de afgelopen crisisperiode dus juist bijzonder krachtig en veerkrachtig getoond.¹³

De observaties dat in Eindhoven toevoeging van kamers in 2012 en 2013 voor lagere resultaten in de drie- en viersterren segment heeft gezorgd, in 2008-2013 het aanbod sterker is gegroeid dan de vraag en de bezettingsgraad in 2008-2013 geen aanleiding geeft tot uitbreiding van het aanbod kloppen grotendeels, maar betekenen niet dat er op termijn in Eindhoven geen ruimte is voor uitbreiding van het hotelaanbod. Uit het rapport blijkt niet dat Invast Hotels onderzoek heeft gedaan naar de huidige en toekomstige zakelijke en toeristische aantrekkingskracht van Eindhoven op hotelgasten, noch dat er een zorgvuldige kwalitatieve analyse is uitgevoerd.

¹³ Bron: HOSTA 2014 – Horwath HTL

P6 3 sterren niveau & perifere locatie P6 Cijfers hotels periferie Eindhoven

Volgens Invast Hotels was de conclusie van Horwath HTL dat 'hotels op een driesterren of iets lager niveau op goed bereikbare perifere locaties in de directe nabijheid van zakelijke trekpleisters en met een goede verbinding met toeristische trekpleisters de meeste kans van slagen hebben' vooral gebaseerd op de observatie dat in het verleden vooral het driesterren aanbod in het centrum snel was volgeboekt. Dit was slechts één van de onderliggende observaties. De andere observaties met betrekking tot het adviesniveau waren: dominantie van het viersterren segment, ondervertegenwoordiging van alle lagere segmenten, klein aandeel van het driesterren segment, vanuit zakelijke markt vooral vraag naar het driesterren en het viersterren segment en het gemis van goedkope hotelkamers onder marktpartijen in de lokale congresmarkt. De andere observaties met betrekking tot de locatie waren: relatief klein aanbod van middelgrote en grote hotels op perifere locaties, werkgelegenheid bevindt zich vooral op perifere locaties en voorkeur van bepaalde zakelijke doelgroepen voor een goedkoper hotel met eigen restaurant/bar op een goed bereikbare en rustigere locatie in de directe omgeving van hun bestemming.

Uit recentere gegevens van Horwath HTL blijkt dat in 2012 de bezettingsgraad van driesterren centrumhotels nog steeds relatief hoog was, hoger dan de bezettingsgraad van viersterren centrumhotels, maar dat ook de bezettingsgraad van viersterren centrumhotels hoger is dan de bezettingsgraad in de periferie. Voor deze vergelijking zijn hotels rondom de binnenring ingedeeld in de categorie periferie. Horwath HTL gaf al aan dat zakelijke en vooral veel toeristische gasten mogelijk nog steeds de voorkeur geven aan een hotel in het centrum. Hoewel voor deze gasten reeds een groot aanbod bestaat, biedt dit inzicht in de toekomst ook kansen voor nieuwe hotels op aansprekende locaties in het centrum. Dit neemt niet weg dat er nog steeds - veelal zakelijke - doelgroepen zijn die bewust kiezen voor een goedkoper hotel met eigen restaurant/bar op een goed bereikbare en rustigere locatie in de directe omgeving van hun bestemming en dat het aanbod hiervan veel kleiner is en veelal op suboptimale locaties ligt. Vanuit het netwerk van de Bastion Hotel Groep wordt juist expliciet om een dergelijk hotel gevraagd.

Volgens Invast Hotels hebben hotels in de periferie minder kans van slagen dan centrumhotels. Dit is alleen gebaseerd op de observatie dat de resultaten van hotels in de periferie volgens Invast Hotels beduidend lager zijn dan die van centrumhotels, zonder rekening te houden met waar zich de werkgelegenheid bevindt en met de voorkeur van bepaalde doelgroepen om daarbij in de buurt te verblijven. Ter illustratie werd een staatje getoond met daarin de resultaten volgens Invast Hotels van driesterren hotels in de periferie van Eindhoven voor 2013. Er kunnen echter vraagtekens geplaatst worden bij de correctheid en representativiteit van die resultaten. Er is niet aangegeven om welke hotels het gaat. Campanile Eindhoven was het enige driesterren hotel in de periferie dat in 2013 gedurende het hele jaar operationeel was. Het werd halverwege het jaar aangevuld met het Tulip Inn Eindhoven Airport. Als hotels nabij de binnenring worden meegeteld als periferiehotels was er in 2013 alleen nog het driesterren hotel Parkzicht. Zeker doordat Tulip Inn Eindhoven Airport slechts een half jaar operationeel was en – net als vrijwel ieder nieuw hotel – te maken had en heeft met een opstartperiode waarin de resultaten nog relatief laag zijn, is deze selectie te klein om een representatief beeld te schetsen.

P7 Bastion & Eindhoven

Zoals Horwath HTL reeds vermeldde in de rapportage, mist de Bastion Hotel Groep nog een vestiging in Zuidoost-Brabant. Vanuit de wens om dat gat te dichten en de nadrukkelijke vraag vanuit het netwerk van de groep, is de groep jaren geleden doelbewust op zoek gegaan naar een geschikte locatie in of in de buurt van Eindhoven. Uiteindelijk is de groep uitgekomen op de betreffende locatie in Waalre met als krachten: 1) de nabijheid van zakelijke en toeristische trekpleisters in Waalre, Eindhoven en Veldhoven 2) de bereikbaarheid per auto en 3) de zichtbaarheid vanaf de A2.

Op basis van de rapporten van Horwath HTL nemen opdrachtgevers belangrijke beslissingen omtrent bijvoorbeeld investeringsvraagstukken en beleid. Voor Horwath HTL is het daarom cruciaal om in de rapporten objectief te zijn. Als het Amsterdamse kantoor van Horwath HTL in haar onderzoeks- en advieswerk subjectief zou zijn, zou het niet al meer dan twintig jaar onder de wereldwijde vlaggen van Horwath HTL International en Crowe Horwath International bestaan.

P8 Eindhoven Airport

Horwath HTL heeft diverse ontwikkelingen in Noord-Brabant, Zuidoost-Brabant en Eindhoven in kaart gebracht die relevant zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de hotelvraag in Eindhoven. Van de ontwikkelingen in Eindhoven zelf werd de doorontwikkeling van Eindhoven Airport aangeduid als degene met de meeste invloed. Dit betekent dus dat er ook nog relevante provinciale en regionale ontwikkelingen zijn. Daarnaast betekent het dus niet dat het de enige lokale ontwikkeling is.

De gereserveerdheid met betrekking tot de verwachte invloed van hotelvraag in de directe omgeving van de luchthaven heeft betrekking op de concentratie van Eindhoven Airport op budgetluchtvaartmaatschappijen. Er maken echter niet alleen maar budgetluchtvaartmaatschappijen gebruik van de luchthaven.

De gereserveerdheid met betrekking tot de verwachte invloed van hotelvraag in de directe omgeving van de luchthaven heeft bovendien betrekking op directe vraag in de vorm van overnachtingen van bemanningen en reizigers die een nacht voor of na een vlucht in de buurt van de luchthaven doorbrengen. Het staat los van indirecte hotelvraag door het belang van de aanwezigheid en ontwikkeling van Eindhoven Airport voor de doorontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven en daarmee voor het zakelijke klimaat van Eindhoven. In de rapportage van Horwath HTL is dit alleen geïmpliceerd in de plaats van duidelijk uitgespeld.

P9 Afwijkingen inschattingen Horwath & P9 Conclusie

Zoals blijkt uit de voorgaande pagina's van dit memorandum, heeft Horwath HTL vrijwel alle bevindingen van Invest Hotels kunnen weerleggen.

Iedere rapportage van Horwath HTL waarin projecties worden gedaan vangt aan met de opmerking dat 'de conclusies dienen te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen te worden onderworpen aan regelmatige herziening'. Het onderzoek het beoogde Bastion Hotel Waalre is eind 2013 uitgevoerd. Het rapport van Invest Hotels is eind 2014 geschreven. In het tussenliggende jaar is de hotelmarkt van Eindhoven flink in beweging geweest, zowel met betrekking tot aanbod als met betrekking tot vraag, en is aanvullende marktinformatie beschikbaar gekomen. Om ervoor te zorgen dat de conclusies van Horwath HTL zijn gebaseerd op de actuele realiteit, heeft Horwath HTL in opdracht van de Bastion Hotel Groep de marktruimtebepaling uit eind 2013 geactualiseerd.

Na het doorvoeren van de aanpassingen en rekening houdend met de planvoorraad in de gehele regio Zuidoost-Brabant, blijkt de marktruimte in 2023 voor het beoogde Bastion Hotel Waalre iets kleiner, maar nog steeds voldoende groot te zijn. Ook als de gemiddelde bezettingsgraad in 2013 wordt gesteld op 63% in de plaats van op 64% blijkt de marktruimte in 2023 nog voldoende groot te zijn.

Op basis van de actuele marktruimtebepaling, blijkt dat er tot en met 2017 in Eindhoven vrijwel geen ruimte is voor nieuwe hotelkamers, maar dat de marktruimte oploopt van 78 kamers in 2018 tot 349 kamers in 2023.

Na het doorvoeren van de aanpassingen is de marktruimte in Eindhoven vanaf 2022 groot genoeg om het totale aantal hotelkamers van The Student Hotel Eindhoven en het beoogde Bastion Hotel Waalre te absorberen.

4 Samenvattende conclusie

Horwath HTL heeft het marktruimteonderzoek voor het beoogde Bastion Hotel Waalre eind 2013 uitgevoerd. Het rapport van Invast Hotels is eind 2014 geschreven. In het tussenliggende jaar is de hotelmarkt van Eindhoven, die beschouwd werd en wordt als meest relevante markt voor het beoogde Bastion Hotel Waalre, flink in beweging geweest, zowel met betrekking tot aanbod als met betrekking tot vraag. Bovendien is aanvullende informatie beschikbaar gekomen over de nationale en lokale hotelmarkt. Om hier rekening mee te houden heeft Horwath HTL aanpassingen gedaan in de aannames en uitgangspunten voor de kwantitatieve marktruimtebepaling.

Gedurende het afgelopen decennium was de groei in het hotelaanbod van Eindhoven buitengewoon groot, ook in de meest recente jaren. Daardoor is de marktruimte voor nieuwe hotelkamers in Eindhoven de eerstkomende jaren beperkt, zo bleek al uit de oude marktruimtebepaling en blijkt wederom uit de nieuwe marktruimtebepaling. Doordat de doorlooptijd van hotelontwikkelingen bestaat uit meerdere jaren, is het van belang om bij een ruimtebepaling voor een hotelmarkt een jaar of tien vooruit te kijken. Na het doorvoeren van de aanpassingen en rekening houdend met de planvoorraad in de gehele regio Zuidoost-Brabant, is de kwantitatieve marktruimte in 2023 voor het beoogde Bastion Hotel Waalre nog steeds voldoende groot. Na het doorvoeren van de aanpassingen, is de kwantitatieve marktruimte in Eindhoven vanaf 2021 groot genoeg om de geplande hotelkamers van The Student Hotel Eindhoven, dat naar verwachting eerst zal worden gerealiseerd, en het totale aantal hotelkamers van het beoogde Bastion Hotel Waalre te absorberen.

Bij bovenstaande conclusies met betrekking tot de kwantitatieve marktruimte in Eindhoven is nog geen rekening gehouden met:

- bescheiden kwantitatieve marktruimte voor hotelkamers in Waalre zelf
- de kwalitatieve behoefte in Eindhoven van – veelal zakelijke – doelgroepen aan hotels op goed bereikbare perifere locaties in de directe nabijheid van zakelijke trekpleisters en met een goede verbinding met toeristische trekpleisters
- de kwalitatieve behoefte in Eindhoven aan hotels op een driesterren niveau of iets lager

Een deel van de bevindingen in het rapport van Invast Hotels heeft betrekking op de ontwikkelingen in de markt en marktinformatie die gedurende het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden of beschikbaar is gekomen en waarvoor in de actuele marktruimtebepaling is gecorrigeerd. Bijna alle andere bevindingen blijken irrelevant te zijn of te zijn gebaseerd op onvolledige dan wel onzorgvuldige onderbouwing en beargumentering.