

Datum: 25 oktober 2023
Partij: Van Spronsen & Partners horeca-advies
Inzake: Reactie op zienswijze [REDACTED] tegen ontwerpbestemmingsplan Balk-Jachthavendyk van 3 juli 2023

1) De functies die worden genoemd in het beoogde concept:

Het originele rapport is opgeleverd op 5-10-2022. Op 5 april 2023 is een aangepast rapport opgeleverd. In het rapport van 5 april 2023 zijn de functies aangepast ten opzichte van het rapport van 5 oktober 2022. Het is ons onduidelijk welke versie uiteindelijk is gebruikt in het ontwerp bestemmingsplan.

2) Kamerprijzen uit de concurrentie analyse; "Voor Client heb ik steekproefsgewijs de kamerprijzen gecheckt".

In de methodiek van prijsbepaling wordt altijd uitgegaan van de goedkoopste kamer die een hotel aanbied. Dit om de vergelijking zuiver te houden. Er wordt dus niet gewerkt met een gewogen kamerprijs per hotel in de analyse. Daarnaast dateert het originele behoeftenonderzoek van 5 oktober 2022 en zijn de prijzen gehanteerd die de hotels vroegen op respectievelijk 16 en 20 augustus 2022 en op 10 januari en 14 januari 2023. Een mix van weekend prijzen en doordeweekse prijzen in de zomer- en winterperiode. Doordat hotels tegenwoordige dynamische prijsstelling hanteren (prijs is afhankelijk van de op dat moment reeds gereserveerde kamers) zegt een eenmalig meeting dus weinig over het gehanteerde prijsniveau. Daarnaast heeft de check plaats gevonden in 2023 waarbij wij in de totale hotelmarkt een sterke prijsontwikkeling zien.

De opmerking van onzorgvuldigheid is dan ook onterecht en de opmerking over ergens naar toe schrijven is volstrekt uit de lucht gegrepen en onbegrijpelijk.

3) U had bovendien rekening moeten houden met de bouw van een hotel in Rijs.

Hotel in Rijs met 70 nieuw kamers is de vervanging van het bestaande hotel Gaasterland en zal opnieuw 70 kamers gaan exploiteren. Dit is dus geen uitbreiding van het aanbod. Naar alle waarschijnlijkheid gaat dit pas medio 2026 gebeuren.

4) Over het behoeftenonderzoek valt nog meer op te merken.

De opmerking over een onjuiste berekening met betrekking tot het kamerbezettingspercentage in het gebied is onjuist. Procentpunt en percentage worden hier met elkaar verwisseld. Het kamerbezettingspercentage is een procent punt berekening. Men berekent het bezettingspercentage door het aantal verkochte kamers door het totale aanbod kamers te delen (op jaarbasis). Indien wij stellen dat het bezettingspercentage daalt met 10% betekent dat de kamerbezetting van 57% daalt met 5,7% procentpunt. Dan wordt de nieuwe kamerbezetting dus 57% minus 5.7% is 51,3%.

5) Zonder nadere motivering wordt gesteld dat in de markt voldoende behoefte is voor hotelkamers en appartementen.

In de provincie zijn ruim 50.000 hotelkamers, een uitbreiding met 25 hotelkamers zal niet leiden tot marktverstoring. Derhalve zijn wij uitgegaan van het gemiddelde kamerbezettingspercentage met de al besproken afslag voor het gebied en een afslag voor het hogere prijsniveau van het nieuwe hotel. Het feit dat Fletcher Hotels van plan is in 2026 het oude Hotel Gaasterland opnieuw te herbouwen met 70 kamers onderschrijft onze stelling over marktverstoring.

Ook voor de vakantieappartementen geldt dat de toevoeging aan de markt zo minimaal is dat er uitgegaan kan worden van de bezettingspercentages van de afgelopen jaren. Ook hier hebben wij een afslag gemaakt voor het gebied en in dit geval voor het ontbreken van een tuin e.d.

6) Ook wordt niet goed gemotiveerd waarom er voldoende behoefte in de markt van Balk is voor een grand café en een eetcafé.

Het gaat niet enkel om de marktvraag van Balk doch om de vraag uit het verzorgingsgebied (alle inwoners circa 20 autominuten rondom Balk). Mensen gaan nu eenmaal niet alleen in de gemeente waar zij wonen uit eten. Op basis van de dit verzorgingsgebied hebben we een fair share en actual share berekening opgesteld (bladzijde 33-35 van rapport 2022-R-036/1007).

7) Voor uw informatie merkt client op:

Galamdammen is dicht sinds mei 2020. Naast de corona crisis was een belangrijke oorzaak de lange tijd dat het bedrijf gesloten is geweest vanwege grote verbouwingen waardoor het contact met de gasten verwaterde en zij elders hun heil gingen zoeken.

Waarom Hotel Welgelegen gesloten is, is ons onbekend.