



# Nota Wijzigingen

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Vijverhof Nieuwersluis” te Nieuwersluis

Naar aanleiding van de uitspraak van RvS, kenmerk 201709955/2/R2, datum 25 april 2018.

Planidentificatienummer (idn): NL.IMRO.1904. BPVijverhofNWS-VG02

Auteur(s):  
J. Broeke

Datum:  
15 mei 2018

Opdrachtgever:  
Gemeente Stichtse Vecht

College: 22 mei 2018

Commissie Fysiek domein: 12 juni 2018

Raad: 10 juli 2018

# 1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave .....	2
2	Inleiding .....	3
2.1	Doel van deze nota.....	3
2.2	Juridische procedure .....	3
2.3	Leeswijzer .....	4
3	Beroepsgronden .....	5
3.1	Evenementen.....	5
3.2	Steigers.....	5
3.3	Financiële uitvoerbaarheid .....	5
4	Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit) .....	7
4.1	Evenementen.....	7
4.2	Steigers.....	8
4.3	Financiële uitvoerbaarheid .....	9
4.4	Overige aanpassingen.....	9

## 2 Inleiding

### 2.1 Doel van deze nota

Het doel van de beoogde ontwikkeling ter plaatse van buitenplaats Vijverhof en dus het bijbehorende bestemmingsplan is het voorzien in nieuwe gebruiks- en bouwmogelijkheden in de vorm van een hotelconcept om zodoende de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te kunnen waarborgen en de aanwezige bedrijfsbestemming en bedrijfsbebouwing te kunnen saneren.

Bij besluit van 27 september 2017 heeft de gemeenteraad van de Gemeente Stichtse Vecht daartoe het bestemmingsplan “Vijverhof Nieuwersluis” te Nieuwersluis vastgesteld. Tegen dit besluit heeft een viertal omwonenden beroep ingesteld. Zij hebben de voorzieningenrechter tevens verzocht een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna RvS) heeft het verzoek tot voorlopige voorziening ter zitting behandeld op 9 april 2018. Op 25 april 2018 heeft de RvS uitspraak gedaan en kenbaar gemaakt het bestemmingsplan te schorsen door de voorlopige voorziening toe te kennen.

Het voornemen is om, met toepassing van artikel 6:19 Awb en met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State d.d. 25 april 2018, het bestemmingsplan opnieuw, gewijzigd, vast te stellen. Hierdoor is het mogelijk op gedurende de lopende beroepsprocedure enkele omissies in het vastgestelde plan te herzien. In de voorliggende nota worden de wijzigingen ten opzichte van het eerder vastgestelde bestemmingsplan uiteengezet. De gemeenteraad van de Stichtse Vecht zal gevraagd worden het bestemmingsplan conform deze “Nota wijzigingen” opnieuw vast te stellen.

### 2.2 Juridische procedure

De gemeenteraad kan gedurende een beroepsprocedure tegen een bestemmingsplan zelf aanleiding zien het bestemmingsplan te wijzigen. De raad kan bijvoorbeeld tot de conclusie komen dat een zienswijze of beroep alsnog dient te leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 6:19 Awb voorziet voor deze situatie in een procedurele regeling die onnodige vertraging in de procedure voorkomt.

Gelet op het belang van alle partijen om binnen een redelijke termijn in een definitief besluit te kunnen voorzien wordt voorgesteld om, met toepassing van artikel 6.19 lid 1 Awb en met inachtneming van de uitspraak van de RvS kenmerk 201709955/2/R2, datum 25 april 2018, het bestemmingsplan “Vijverhof Nieuwersluis” opnieuw gewijzigd vast te stellen conform de “Nota wijzigingen d.d. 15 mei 2018”. Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarmee onderdeel van de lopende beroepsprocedure. Vervolgens kan tevens de schorsing als gevolg van de voorlopige voorziening opgeheven worden en de initiatiefnemer beginnen met het realiseren van de plannen. De gemeente acht het wenselijk voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de buitenplaats dat er op korte termijn werkzaamheden gaan plaatsvinden op het perceel. Dit is nu niet mogelijk omdat door het treffen van de voorlopige voorziening, een grond voor vergunningverlening ontbreekt.

Belangen van appellanten (omwonenden) zijn bij de toepassing van dit artikel uiteraard goed gewaarborgd. Het (ontvankelijke) beroep van omwonenden tegen het vastgestelde bestemmingsplan wordt namelijk van rechtswege geacht mede te zijn gericht tegen het te nemen wijzigingsbesluit. Dit beroep kan naar aanleiding van het te nemen wijzigingsbesluit nader worden uitgebouwd. Belanghebbenden die nog geen partij zijn in de beroepsprocedure krijgen de mogelijkheid om binnen een vaste termijn van zes weken alsnog beroep in te dienen tegen het gewijzigde bestemmingsplan.

### **2.3 Leeswijzer**

Het voorliggende bestemmingsplan “Vijverhof Nieuwersluis” is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van debuitenplaats Vijverhof in de vorm van een hotelconcept . In de toelichting van het bestemmingsplan staan de (beleids)uitgangspunten voor het bestemmingsplan verwoord. In hoofdstuk 3 worden de beroepsgronden, die voor de voorzieningenrechter van de Raad van State aanleiding gaven tot schorsing van het vaststellingsbesluit, besproken. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de voorgestelde wijzigingen besproken in het kader van de onderhavige gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

## 3 Beroepsgronden

In dit hoofdstuk worden de beroepsgronden samengevat welke conform de uitspraak van de RvS aanleiding gaven tot het schorsen van het eerder besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De beroepsgronden worden kort samengevat en vervolgens wordt aangegeven waarom de Raad van State vindt dat het beroep op dit onderdeel slaagt.

### 3.1 Evenementen

Het beroep richt zich onder meer op de mogelijkheid om op het terrein van de Vijverhof evenementen te organiseren. Onder de begrippen, in artikel 1 van het bestemmingsplan “Vijverhof Nieuwersluis”, is aangegeven wat onder een evenement wordt verstaan. Onder artikel 10, lid 10.1, onder b, is aangegeven dat “onder gebruik, strijdig met een bestemming, niet wordt verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen”. Kort gezegd; artikel 10 staat toe dat er evenementen georganiseerd kunnen worden.

Met betrekking tot deze evenementen bevestigt de RvS in haar uitspraak dat in de planregels is vastgelegd dat gebruik van het terrein ten behoeve van evenementen zonder meer is toegelaten. De planregels stellen echter geen enkele beperking aan de aard, omvang of gevolgen van te organiseren evenementen op het terrein. Gelet hierop, alsmede in aanmerking genomen dat ook in de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken geen rekening is gehouden met het houden van evenementen, is in zoverre niet verzekerd dat het plan niet leidt tot onaantvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

### 3.2 Steigers

Het plan beoogt om langs de oever aan de Vecht een viertal steigers te realiseren, exclusief de bestaande Vechtstoep. Het gaat om twee steigers ten behoeve van de bedrijfshaven, één steiger ten behoeve van het hotel en één steiger bij de nieuw te realiseren woning. De regels ten aanzien van de aanleg van steigers zijn opgenomen in artikel 4 van het bestemmingsplan “Vijverhof Nieuwersluis”. Ten aanzien van de steiger ten behoeve van het hotel, ter plaatse van de aanduiding “water - aanlegsteiger – hotel” komt de RvS tot het besluit dat uit artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder d, van de planregels voortvloeit dat er een steiger met een lengte van 30 meter mag worden gebouwd. Volgens de RvS maakt artikel 4, lid 4.2.4, van de planregels aanvullend de bouw van een steiger met een lengte van 35 meter mogelijk. Ter zitting hebben wij nadrukkelijk naar voren gebracht dat het de bedoeling is geweest slechts één grotere steiger met een lengte van maximaal 35 meter mogelijk te maken ter plaatse van de aanduiding “water – aanlegsteiger – hotel”. De RvS oordeelt dat de regels niet overeenkomen met de bedoeling om ter plaatse maximaal één steiger te realiseren en de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken.

### 3.3 Financiële uitvoerbaarheid

Omwonenden betogen dat hoewel er voor de gemeente zelf geen kosten zijn verbonden aan de aankoop en de ontwikkeling van het landgoed, dit de gemeente niet ontslaat van de verplichting de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan in de plantoelichting op te nemen. Naar aanleiding van de zienswijze en het beroep van omwonenden hebben wij gesteld dat het initiatief, op verzoek van de initiatiefnemer, is doorgerekend door Themis Company en is

aangescherpt op basis van adviezen door Horeca Advies. De RvS stelt in haar uitspraak dat de bedoelde stukken en/of gespreksverslagen niet zijn overgelegd. Omdat omwonenden in het namens hen opgestelde onderzoeksrapport concluderen, dat er geen sprake is van een bedrijfseconomisch haalbare exploitatie, bestaat er volgens de RvS nog onvoldoende duidelijkheid over de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan. Voor een nadere beschouwing verwijzen wij u naar de "Financiële paragraaf" van dit collegevoorstel.

## 4 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan “Vijverhof Nieuwersluis” te Nieuwersluis zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is een nadere toelichting opgenomen met betrekking tot de wijziging. Ook wordt aangegeven aan welke beroepsgrond de betreffende wijziging tegemoet komt. De Staat van wijzigingen bevat ook aanpassingen die niet direct het gevolg zijn van de uitspraak. Naast de wijzigingen welke een direct gevolg zijn van het geslaagde beroep, hebben wij aanleiding gezien om aanvullend nog enkele andere onderdelen te wijzigen. Wij denken dat hiermee de leesbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt verbeterd. Dit betreft geen inhoudelijke wijzigingen.

### 4.1 Evenementen

Het bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van een (totaal) hotelconcept met bijbehorende voorzieningen. Het is nooit de bedoeling van initiatiefnemer geweest om op de buitenplaats “Vijverhof Nieuwersluis” een evenemententerrein te creëren. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeld geschetst van de reguliere bedrijfsactiviteiten. Deze activiteiten zijn meegenomen in de bij de plantoelichting behorende onderzoeken. Uit deze onderzoeken volgt dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dat een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden gewaarborgd kan worden. Om de rechtszekerheid van omwonenden te versterken en de intenties van initiatiefnemer kracht bij te zetten is besloten om de verwijzingen naar “evenementen” in de planregels te schrappen en de reguliere bedrijfsactiviteiten nader te beschrijven in de plantoelichting.

Voor de toekomst betekent dit dat zover er sprake is van een evenement, de APV in de gemeente Stichtse Vecht het toetsingskader is en hiervoor dient een vergunning te worden aangevraagd. De geluidnormen uit het Activiteitenbesluit, alsmede het gemeentelijk evenementenbeleid zijn dan bij de vergunningverlening maatgevend.

Nr	Omschrijving	Onderdeel
1	Artikel 1.39 “evenement” wordt geschrapt	Regels
2	Artikel 10.1 sub g wordt geschrapt	Regels
3	Paragraaf 4.2 (slot) wordt aangevuld met de volgende passage ter verduidelijking: Te denken valt daarbij onder meer, doch niet uitputtend, aan een wijn- of cocktailproeverij, recepties, bruiloften, exposities in de tuin of de vergaderzalen, muzikale vertoningen in het restaurant, high tea of speciale diners (galadiners e.d.). In de regel gaat het hier om activiteiten, die verband houden met de horecafuncties (hotel, restaurant, ondergeschikte zaal-accommodatie, zie nader paragraaf 4.4.4), activiteiten voor de hotelgasten of extensieve recreatieve activiteiten. Deze activiteiten zijn niet aan te merken als ruimtelijk relevante evenementen, gelet op de omstandigheden dat deze incidenteel en in de regel kortdurend zijn en daarom geen invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Voor zover er sprake is van een evenement, is de APV in de gemeente Stichtse Vecht het toetsingskader en dient daarvoor een vergunning te worden aangevraagd. De geluidnormen uit het Activiteitenbesluit, alsmede het gemeentelijk evenementenbeleid zijn bij de vergunningverlening maatgevend. De aan het reguliere gebruik verbonden functies zijn in de ruimtelijke en milieu hygiënische verantwoording, in het bijzonder de aspecten akoestiek en parkeren, onderzocht en afgewogen.	Plantoelichting



## 4.2 Steigers

Bij nadere bestudering van de uitspraak zijn wij het niet eens met de conclusie welke op dit punt door de RvS wordt getrokken. Artikel 4 lid 4.1. aanhef en onder d voorziet namelijk niet in een steiger met een lengte van 30 meter maar in “een aanlegplaats voor passagiersschepen met een maximale lengte van 30 meter en een maximale capaciteit van 100 passagiers alsmede recreatievaartuigen ten behoeve van de horecafuncties”. Artikel 4 lid 4.1. aanhef en onder d gaat dus in op een aanlegplaats en niet om een steiger terwijl de genoemde maatvoering geen betrekking heeft op een bouwwerk, zoals een steiger, maar op de lengte van de passagiersschepen die hier kunnen aanmeren. De lengte van de passagiersschepen en het maximum voor het aantal passagiers is bij de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad als extra voorwaarde toegevoegd, juist om verdere overlast te voorkomen. In de huidige opbouw van de regels wordt onder artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder c, d, en e, steeds gesproken over aanlegplaats of ligplaatsen terwijl verderop in het artikel steeds de bouwwerken, zoals steigers, aan bod komen. Het vastgestelde bestemmingsplan voorziet dus niet in twee steigers ter plaatse van de aanduiding “water - aanlegsteiger – hotel” maar in een aanlegplaats en ten behoeve van deze aanlegplaats mag één steiger (bouwwerk) gerealiseerd worden van 35 meter. Wij kunnen ons ten aanzien van uitspraak van RvS wel voorstellen dat het zinssnede “één extra steiger” in artikel 4, lid 4.2.4, voor verwarring heeft gezorgd. Mogelijk dat hierdoor de indruk bestaat dat er een tweede steiger gerealiseerd mag worden.

Gelet op de uitspraak van de RvS en ten behoeve van een verbeterde leesbaarheid van het bestemmingsplan zullen wij de regels als volgt aanpassen.

Nr	Omschrijving	Onderdeel
1	Artikel 4.1 sub d wordt (ter verduidelijking) gewijzigd en luidt als volgt: d. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van water - aanlegsteiger - hotel’: tevens voor een aanlegplaats voor passagiersschepen alsmede recreatievaartuigen ten behoeve van de horecafuncties. De zinssnede: “ <i>met een maximale lengte van 30 meter en maximale capaciteit van 100 passagiers</i> ” wordt hier geschrapt.	Regels
2	Artikel 4.2.4: woordje “extra” wordt geschrapt (verduidelijking)	Regels
3	Artikel 4.2.5: woordje ‘gelden’ geschrapt. Het betreft hier een correctie om de leesbaarheid te verbeteren.	Regels
4	Om toch tegemoet te komen aan de eerdere wens van de gemeenteraad om grote passagiersschepen te weren wordt alsnog de voorwaarde opgenomen dat deze niet langer mogen zijn dan 30 meter en een maximale capaciteit van 100 passagiers mogen herbergen. Maar om, zoals nu, verwarring te voorkomen wordt deze voorwaarde als specifieke gebruiksregel onder artikel 4.3.2. De aanvulling luidt als volgt:  4.3.2 Aanlegplaats passagiersschepen Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - aanlegsteiger - hotel' voor een aanlegplaats is toegestaan voor: a. passagiersschepen met een maximale lengte van 30 meter en maximale capaciteit van 100 passagiers; b. recreatievaartuigen ten behoeve van de horecafuncties.	Regels

### 4.3 Financiële uitvoerbaarheid

Naar aanleiding van de uitspraak van de RvS hebben wij de initiatiefnemer uitgenodigd voor een overleg op 7 mei 2018. In dit overleg hebben wij met haar het rapport van Van Sponson & Partners van 6 juli 2017 besproken waarin geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een bedrijfseconomisch haalbare exploitatie. De uitgangspunten in het rapport van Van Sponson hebben wij naast die in het bedrijfsplan van de initiatiefnemer gelegd. Daarbij hebben wij ons toegespitst op een drietal aspecten die een grote invloed hebben op de winstgevendheid, te weten kamerprijzen, bezettingsgraad en kapitaallasten. Op grond van een doorlichting op deze drie aspecten komen wij tot de conclusie dat het rapport van Van Sponson van een te laag gemiddelde kamerprijs uitgaat (€90 - €95 tegenover €146), een te lage bezettingsgraad hanteert (60-65% tegenover 70%) en uit gaat van te hoge kapitaallasten. De uitgangspunten die initiatiefnemer aanhoudt worden gestaafd door actuele marktgegevens en onderzoeksgegevens. Onze slotsom is dat de inschattingen van kamerprijzen (te laag), bezettingsgraad (te laag) en kapitaallasten (te hoog) in de analyse van Van Sponson leiden tot een negatief resultaat. Bij de uitgangspunten die de initiatiefnemer hanteert boekt het hotel een positief nettoresultaat. Het kan in ruime mate voldoen aan zijn verplichtingen richting kapitaalverstrekkers en voldoet aan de persoonlijke rendementsdoelstelling van de initiatiefnemer. Hiermee hebben wij vertrouwen in de financieel-economische haalbaarheid van het plan.

Nr	Omschrijving	Onderdeel
1	Bovenstaande reactie en een kort verslag (zie bijlage I bij deze nota) zullen verwerkt worden in de plantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan (paragraaf 8.2)	Plantoelichting

### 4.4 Overige aanpassingen

Zoals gezegd zien wij aanleiding om naast aanpassingen met betrekking tot de genoemde beroepsgronden tevens in te gaan op de enkele aanvullende wijzigingen. Deze wijzigingen hebben vooral betrekking op het onderdeel parkeren. De vragen en opmerkingen tijdens de zitting bij de RvS op 10 april 2018 hebben ons doen besluiten te volgende aanpassingen door te voeren om de leesbaarheid op dit onderdeel te verbeteren.

Nr	Omschrijving	Onderdeel
1	In artikel 3.1 sub k en l wordt het woordje '(permanente)' toegevoegd	Regels
2	Artikel 3.2.4 wordt als volgt gewijzigd: Binnen de bestemming 'Buitenplaats' dient een capaciteit van tenminste 74 parkeerplaatsen (permanente en overloopparkeerplaatsen) te worden gerealiseerd, waarbij tenminste 52 permanente parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden	Regels

Tijdens de zitting ontstond tevens discussie over de leesbaarheid van bijlage 1 (inrichtingsplan) van het bestemmingsplan.

Nr	Omschrijving	Onderdeel
1	Bijlage 1 (inrichtingsplan) is vervangen voor een beter leesbare versie.	Bijlage bij het bestemmingsplan

In de regels van het vastgestelde bestemmingsplan is de aanduiding 'restaurant' benoemd. Op de verbeelding is echter de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – restaurant' opgenomen, conform de SVBP2012. De benaming in de regels wordt gecorrigeerd, zodat deze overeenkomen met de verbeelding. Het betreft hier dus een correctie van een geconstateerde onvolkomenheid.

Nr	Omschrijving	Onderdeel
1	De aanduiding 'restaurant' in de regels wordt hernoemd naar 'specifieke vorm van horeca - restaurant' overeenkomstig de verbeelding (correctie). Het betreft artikelen 3.1 sub d en 3.4.2, aanhef.	Regels

Aldus besloten in de raadvergadering van .....

Griffier

Voorzitter

## Bijlage I: Verslag financiële haalbaarheid naar aanleiding uitspraak Raad van State

Kort verslag overleg uitspraak Raad van State inzake voorlopige voorziening Vijverhof van 7 mei 2018

### Aanwezig:

Inge van de Ven (initiatiefnemer), Hugo Steutel (gemeente Stichtse Vecht) en Joost Broeke (gemeente Stichtse Vecht) en Joost van der Aa (adviesbureau BRO)

### Financieel-economische uitvoerbaarheid

In de uitspraak van de voorzieningenrechter is aangegeven dat er onvoldoende duidelijkheid bestaat over de financieel-economische uitvoerbaarheid van plan. Los van de vraag of de gemeente in het kader van deze planontwikkeling een dergelijke toets moet uitvoeren, de mogelijke financiële risico's die de gemeente loopt zijn immers middels de anterieure overeenkomst afgedekt, wordt dit overleg benut om het rapport van Van Spronsen & Partners nog eens naast de bedrijfseconomische exploitatiecijfers van Inge van de Ven te leggen. Uit deze exercitie blijkt het volgende:

#### a. Kamerprijzen

Van Spronsen gaat in zijn berekening uit van een gemiddelde kamerprijs per verkochte kamer van € 90 tot € 95. Volgens Horwath <http://horwathhtl.nl/2018/04/05/nederlandse-hotelmarkt-naar-nieuw-record/> was de gemiddelde kamerprijs in 2017 € 113 en is de verwachte gemiddelde kamerprijs van 2018 € 117. De gemiddelde kamerprijs in 2017 in Amsterdam was € 156, regio Amsterdam & Schiphol € 141, 4 sterren in Nederland als geheel € 109, 5 sterren in Nederland als geheel € 216 (Horwath).

De kamers in het bedrijfsplan van Van de Ven zijn luxer dan een gemiddelde kamer en staan in een omgeving dichtbij grote steden als Amsterdam en Utrecht. Dat de inschatting van Van Spronsen erg laag is blijkt ook uit een prijsvergelijking van Booking.com op basis van de prijzen van vier hotels uit de directe omgeving: Van de Valk in Breukelen, Logement aan de Vecht in Breukelen, Hotel de Nederlanden in Vreeland en Hotel de Witte Dame in Abcoude. De gemiddelde aanbiedingsprijzen op booking.com van deze hotels bedragen:

- Hotel van der Valk: gem € 135;
- Logement aan de Vecht: gem € 142;
- Hotel de Witte Dame: gem € 143;
- Hotel de Nederlanden: gem € 166.

Van de Ven gaat in haar berekening uit van een gemiddelde kamerprijs per verkochte kamer van € 146,70. Deze prijs is gebaseerd op de volgende Van-prijzen:

- Single € 99
- Comfort € 139
- Superior € 169
- Junior-suite € 199
- Suite € 249

Uitgangspunt is een korting van 10% over alle verkochte kamers waardoor het gemiddelde tarief per verkochte kamer uitkomt op € 146,70. Deze Van-prijzen zijn vergelijkbaar met de prijzen van Van der Valk Breukelen en Hotel de Witte Dame en liggen onder de prijzen van De Nederlanden in Vreeland. Geconcludeerd wordt dat de door Van de Ven gehanteerde kamerprijzen zeer redelijk zijn en veel hoger zijn dan de waarden waar Van Spronsen in zijn berekening is uitgegaan.

#### b. Bezettingsgraad

Van Spronsen gaat in zijn onderzoek uit van een bezettingsgraad van 60-65%. De gemiddelde bezettingsgraad was volgens Horwath in 2017 76,8% en zal naar verwachting in 2018 verder stijgen tot 78%. De bezettingsgraad exclusief Amsterdam was in 2017 71,2% en zal naar verwachting in 2018 stijgen tot 73%. Van de Ven hanteert een bezettingsgraad van 70%.

Geconcludeerd wordt dat een bezettingsgraad van 70%, gezien de ontwikkeling van de bezettingsgraden in Nederland, een realistisch uitgangspunt is. Zelfs al draait het hotel met een bezettingsgraad van 55% en een kortingspercentage van 20% op de kamerprijzen dan nog is het hotel winstgevend, aldus Van de Ven.

#### c. Kapitaallasten

Van Spronsen gaat in zijn onderzoek uit van een financiering geheel met eigen vermogen, met een taakstellend rendement van 4%. Rente: € 402.200. Van de Ven gaat uit van een andere financiering met een deel eigen vermogen en een deel vreemd vermogen. De berekende rente ligt ongeveer 50% lager.

Van Spronsen hanteert bij gebouwen een afschrijfstermijn van 13,3 jaar tot 0. Gebouwen afschrijven tot 0 is bij de wet verboden. De afschrijving bedraagt € 855.000. Van de Ven gaat uit van de voorschriften [https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/inkomstenbelasting/inkomstenbelasting\\_voor\\_ondernemers/afschrijving/afschrijving\\_bedrijfspan](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/inkomstenbelasting/inkomstenbelasting_voor_ondernemers/afschrijving/afschrijving_bedrijfspan) voor het afschrijven van gebouwen. Uitgangspunt is dat de gebouwen in 30 jaar worden afgeschreven tot een restwaarde. De hotelinrichting (FF&E), vloeren en installaties hebben wel kortere afschrijvingsperiodes. De afschrijving van Van de Ven komt hiermee meer dan 70% lager uit dan bij van Van Spronsen.

De slotsom is dat de inschattingen van kamerprijzen (te laag), bezettingsgraad (te laag) en kapitaallasten (te hoog) in de analyse van Van Spronsen leiden tot een negatief resultaat. Bij de uitgangspunten die Van de Ven hanteert boekt het hotel een positief nettoresultaat. Het kan in ruime mate voldoen aan zijn verplichtingen richting kapitaalverstrekkers en voldoet aan de persoonlijke rendementsdoelstelling van de initiatiefneemster. Hiermee is er vertrouwen in de financieel-economische haalbaarheid van het plan.

#### Vervolgtraject

Afgesproken wordt dat de gemeente het op basis van het vorenstaande aangepaste bestemmingsplan ter besluitvorming voorlegt aan het college en de gemeenteraad.

HS, 8 mei 2018

### KAMERPRIJZEN VIA BRON BOOKING.COM gebaseerd op te annuleren kamers

Prijzen zijn genomen ongeveer in het midden van de maand op de 15e als er geen beschikbaarheid was is een datum dichtbij deze datum gekozen.

Om tot een gemiddelde prijs te komen per verkochte kamer hebben we een weging gegeven aan de verschillende type kamers.

De weging geeft aan hoeveel % van het totaal aantal verkochte kamers van het betreffende type is. De weging is een inschatting. Hierbij ben ik er vanuit gegaan dat de goedkopere kamers eerder uitverkocht zijn als de duurdere.

#### DIRECT OMGEVING: BREUKELEN

Kamerprijzen van de Valk Breukelen (weging is een inschatting).

	Van Prijs	weging		15-4-2018	15-5-2018	15-6-2018	15-7-2018	15-8-2018	15-9-2018	15-10-2018	15-11-2018	15-12-2018	15-1-2019	15-2-2019	15-3-2019	ACTIEPRIJS GEM.	weging	Korting %	
Comfort	149	55%	€ 81,95	139	129	129	89	149	149	119	119	109	109	119	109	122	55%	€ 67,28	18%
De luxe	179	35%	€ 62,65	159	149	149	109	159	169	139	139	129	129	139	129	142	35%	€ 49,53	21%
Junior Suite	189	5%	€ 9,45	169	159	159	119	169	179	149	149	139	139	149	139	152	5%	€ 7,58	20%
Suite	229	3%	€ 6,87	209	199	199	159	209	219	189	189	179	179	189	179	192	3%	€ 5,75	16%
Suite met sauna	255	1%	€ 2,55	245	229	229	189	245	249	219	219	215	215	219	215	224	1%	€ 2,24	12%
Royal suite	259	1%	€ 2,59	249	239	239	199	249	259	229	229	219	219	229	219	232	1%	€ 2,32	11%
			€ 166,06														100%	€ 134,68	

#### DIRECTE OMGEVING: BREUKELEN

Kamersrijzen Logement aan de Vecht (Slechts 6 kamers, we gaan ervan uit dat de goedkopere kamers meer worden verhuurd.)

	Van Prijs			15-4-2018	15-5-2018	15-6-2018	15-7-2018	15-8-2018	15-9-2018	15-10-2018	15-11-2018	15-12-2018	15-1-2019	15-2-2019	15-3-2019	ACTIEPRIJS GEM.			
Zonder badkamer	115	30%	€ 34,50	x	115	115	115	115	115	115	115	104,5	115	115	104,5	113	30%	€ 33,93	2%
Comfort	125	20%	€ 25,00	x	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	20%	€ 25,00	0%
De Luxe	140	20%	€ 28,00	x	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	20%	€ 28,00	0%
Suite	200	15%	€ 30,00	x	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	15%	€ 30,00	0%
Suite	250	5%	€ 12,50	x	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	5%	€ 12,50	0%
Suite	250	5%	€ 12,50	200	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	246	5%	€ 12,29	2%
Suite	250	5%	€ 12,50	x	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	5%	€ 12,50	0%
			€ 155,00														100%	€ 141,72	

#### DIRECTE OMGEVING: ABCOUDE

Kamerprijzen De Witte Dame Abcoude (10 luxe kamers, 3 sterrenhotel maar uitstraling kamers 4 sterren - nog geen restaurant)

	Van Prijs			15-4-2018	17-5-2018	15-6-2018	15-7-2018	17-8-2018	15-9-2018	15-10-2018	16-11-2018	16-12-2018	15-1-2019	15-2-2019	15-3-2019	ACTIEPRIJS GEM.			
Comfort	151,20	50%	€ 75,60	x	x	x	129,00	x	x	x	x	129,00	129,00	129,00	129,00	129	50%	€ 64,50	15%
De Luxe	168,00	30%	€ 50,40	x	146,00	162,00	146,00	151,00	151,00	157,00	151,00	146,00	146,00	146,00	146,00	150	30%	€ 45,06	11%
Suite	184,80	20%	€ 36,96	x	162,00	196,00	162,00	185,00	168,00	x	168,00	162,00	162,00	162,00	162,00	170	20%	€ 33,93	8%
			€ 162,96														100%	€ 143,49	

x=veel dagen vol

ook in andere maanden bijv. Juni heel veel dagen vol

#### DIRECTE OMGEVING: VREELAND

Kamerprijzen De Nederlanden (Totaal 10 kamers waarvan 1 suite)

	Van Prijs			15-4-2018	16-5-2018	15-6-2018	17-7-2018	15-8-2018	15-9-2018	16-10-2018	15-11-2018	15-12-2018	15-1-2019	15-2-2019	15-3-2019	ACTIEPRIJS GEM.			
De Luxe	175	90%	€ 157,50	150	150	150	150	175	150	150	150	175	x	x	x	156	90%	€ 140,00	11%
Suite	300	10%	€ 30,00	x	x	250	250	300	250	250	250	300	x	x	x	264	10%	€ 26,43	12%
			€ 187,50														100%	€ 166,43	

#### Kamerprijzen Flora Batava

(weging op basis van kamers)

	Van Prijs			15-4-2018	15-5-2018	15-6-2018	15-7-2018	15-8-2018	15-9-2018	15-10-2018	15-11-2018	15-12-2018	15-1-2019	15-2-2019	15-3-2019	ACTIEPRIJS GEM.			
Single	99	4%	€ 4,40	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	4%	€ 3,96	10%
Comfort	139	38%	€ 52,51	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	38%	€ 47,26	10%
Superior	169	33%	€ 56,33	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	33%	€ 50,70	10%
Junior-suite	199	22%	€ 44,22	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	22%	€ 39,80	10%
Suite	249	2%	€ 5,53	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	2%	€ 4,98	10%
			€ 163,00														100%	€ 146,70	

Gemiddeld concurrent

€ 167,88

Gemiddeld concurrent

€ 146,58

VERGELIJKBAAR HOTEL UITSTRALING & AMBITIE

Kamerprijzen Hotel Pillows Zwolle een zeer vergelijkbaar hotel in uitstraling (weging is een inschatting).

	Van Prijs			15-4-2018	15-5-2018	15-6-2018	15-7-2018	15-8-2018	15-9-2018	15-10-2018	15-11-2018	15-12-2018	15-1-2019	15-2-2019	15-3-2019	ACTIEPRIJS GEM				
De luxe	210	63%	€ 132,30	210	210	190	170	170	210	210	190	190	230	210	230	202	63%	€	127,05	4%
Executive	240	35%	€ 84,00	240	240	220	200	200	240	240	220	220	260	240	260	232	35%	€	81,08	3%
Junior Suite	330	2%	€ 6,60	330	330	310	290	290	330	330	310	310	350	330	350	322	2%	€	6,43	3%
			€ 222,90															€	214,57	

Conclusie:

De kamerprijzen van Flora Batava zijn zeer vergelijkbaar met die van andere luxe hotels in de omgeving. T.o.v. Vergelijkbare hotels qua uitstraling zijn de prijzen niet hoog.

De van-prijs is gelijk aan die van Van de Valk.

In totaal is in onze berekening voorzien in een 10% korting op de van-prijs over alle kamers.

In praktijk biedt Flora Batava niet alle kamers aan via booking.com en vergelijkbare sites.

Een deel van de kamers zal tegen vol tarief worden verkocht.

Prijzen concurrenten:

De prijzen in december en februari liggen voor veel aanbieders op hun laagste actie-niveau. Zodra de bezetting voor deze maanden omhoog gaat zal men op booking.com de tarieven omhoog doen.

Een deel van de kamers zullen zij ook rechtstreeks verkopen. Bij goede bezetting worden de laatste kamers tegen de volle prijs via de eigen website verkocht.

De uiteindelijke verkochte kamerprijs zal voor veel aanbieders dus waarschijnlijk hoger liggen dan de hier aangegeven prijs.