

Gemeente Valkenburg aan de Geul  
t.a.v. de leden van de gemeenteraad  
Postbus 998  
6300 AZ Valkenburg

Valkenburg, 11 september 2017  
Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Leeuwterrein  
Contact: [valkenburgaandegeul@khn.nl](mailto:valkenburgaandegeul@khn.nl), 06-53370596

Geachte leden van de gemeenteraad in Valkenburg,

Via de website van de gemeente is het ontwerpbestemmingsplan Leeuwterrein bekendgemaakt. Hierbij maak ik namens KHN Valkenburg aan de Geul onze zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

### **Ongezonde situatie op hotelmarkt Valkenburg**

KHN Valkenburg aan de Geul waardeert het initiatief dat het voormalig Leeuwterrein herontwikkeld wordt met Leisure bestemming. Echter, tegen de ontwikkeling van een hotel met 64 kamers, waardoor er nog meer hotelkamers op de Valkenburgse markt komen, hebben wij ernstig bezwaar. Wij hebben onze visie reeds meermaals kenbaar gemaakt bij uw College en gemeenteraad. Bijgesloten treft u de inspraaknotities van 21 september 2016 respectievelijk 10 mei over dit onderwerp aan. Hieruit blijkt de ongezonde situatie op de hotelmarkt in Valkenburg. Door het ontbreken van marktwerking en omdat prijs de belangrijkste reden is voor de keuze van een hotel door een gast is er een neerwaartse prijsdumping waardoor rendementen van hotels in Valkenburg onder druk staan en er geen reserves zijn om te investeren. Investeerders, banken of andere financiers zijn zeer terughoudend met financieringen in horeca. De markt zit op slot doordat de bestemming niet mag wijzigen en een ondernemer die anders wil, kan dat niet.

### **Bezetting hotels meenemen in analyse**

KHN Valkenburg aan de Geul heeft eerder reeds een zienswijze ingediend op het voorontwerp van voorliggend plan. In reactie daarop stelt de gemeente dat er voldoende behoefte aanwezig is voor de nieuwe hotelontwikkeling. KHN stelt hier haar vraagtekens bij en vraagt zich af waaruit de onderbouwing van deze stelling blijkt. Door de gemeente wordt verwezen naar de toetsing aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Hierin wordt echter alleen naar aantal kamers gekeken en niet naar de gemiddelde bezetting, laat staan het gemiddelde rendement van de hotelkamers. Dit onderzoek geeft derhalve geen volledig beeld van de markt. Bovendien vragen wij ons af waaruit blijkt dat er extra overnachtingen worden gegenereerd.

### **Werkgelegenheid geen argument in krappe arbeidsmarkt**

Als positief effect wordt het toenemen van de (laaggeschoolde) werkgelegenheid genoemd. In de krappe arbeidsmarkt waar we ons momenteel in bevinden biedt dit echter eerder een negatief effect dan dat het positief uitpakt. In de hotellerie en ook daarbuiten is een groot tekort aan arbeidskrachten. De huidige situatie is zelfs zo nijpend dat bedrijven (deels) niet geopend kunnen zijn op de tijden dat men dat wenst. Als vanuit een nieuwe hotelontwikkeling een nog groter beroep wordt gedaan op arbeidskrachten leidt dit tot ongewenste effecten voor de totale markt.

### **Onderzoek Provincie Limburg**

ZKA voert momenteel in opdracht van de Provincie Limburg een Hotelmarktonderzoek uit. Hieruit blijkt met name in Zuid-Limburg een extreem lage bezetting en mismatch tussen vraag, aanbod en hotelkamers die binnen afzienbare tijd aan de markt worden toegevoegd. Wij vragen u de resultaten en maatregelen die daaruit voortvloeien af te wachten voordat overgegaan wordt

op goedkeuring van genoemd bestemmingsplan. Het onderzoek wordt naar verwachting in november 2017 opgeleverd.

### **Onzekerheid over exploitatie**

In Gronsveld speelde enkele jaren geleden een vergelijkbare planontwikkeling die ook door Wyckerveste geïnitieerd was. In betreffend plan was ook hotelontwikkeling voorzien, maar ondanks een grondige zoektocht wist men geen exploitant te vinden. Wij achten het niet onmogelijk dat een dergelijk risico ook aanwezig is bij de ontwikkeling van het Leeuw terrein. Ontwikkelen voor leegstand of om vervolgens weer her te bestemmen, zoals ook in Gronsveld is gebeurd (er is nu een Aldi gevestigd) is een ongewenste situatie.

### **Grens aan aantal kamers**

Bij de ontwikkeling van het nieuwe Croix de Bourgogne hotel werd uitgegaan van een exploitatie van 24 hotelkamers. Uiteindelijk worden ook hier, anders dan in eerste instantie werd voorgesteld, 90 kamers extra toegevoegd aan de Valkenburgse hotelmarkt.

Bij het voorontwerp bestemmingsplan Leeuwterrein was er nog sprake van 44 kamers. In het bestemmingsplan dat nu voorligt wordt gesproken over 64 kamers. Een vergelijkbare situatie als bij Croix de Bourgogne. Mocht u, ondanks onze argumenten, toch besluiten het voorliggende bestemmingsplan goed te keuren inclusief de hotelbestemming, houden wij u en de ontwikkelaar aan een maximum van 64 kamers zoals nu ook voorgesteld.

Kortom, de ontwikkeling van een nieuwe hotellocatie in Valkenburg is een ongewenste ontwikkeling vanuit oogpunt van het risico op leegstand en verlaging van bezettingen binnen de hele hotellerie in Valkenburg. In plaats van een kwaliteitsimpuls zou het zomaar kunnen leiden tot verslechtering van kwaliteit en imago. Dat is iets wat we met zijn allen niet moeten willen. Vandaar dat wij er voor willen pleiten af te zien van de hotelvestiging op het Leeuw terrein.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Leeuwterrein. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door het hotel buiten de plannen te houden. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend

Namens bestuur KHN Valkenburg aan de Geul

Theo Rooding  
voorzitter

Bijlage: inspraaknotities KHN Commissie EFTR d.d. 21 september 2016 en 10 mei 2017 inzake "Roep om hotelbeleid" en "horecabeleidsplan".

Postadres:  
Vroenhof 1  
6301 KD Valkenburg aan de Geul

[valkenburgaandegeul@khn.nl](mailto:valkenburgaandegeul@khn.nl)