

Informatie memorandum hotelontwikkeling aan de Markt 3, Raamstraat 1 te Oostburg.



Foto bestaande voorgevel Markt 3

1. Inleiding

De beoogde ontwikkeling betreft een voormalig bankgebouw van de ABN/AMRO op de locatie Markt 3 en het daar achtergelegen Raamstraat 1 te Oostburg. Het pand is in 1947-1948 gebouwd als vestiging van een Incasso- Bank.

2. Beschrijving panden

- De pand Markt 3

Het pand heeft een kadastraal vloeroppervlak van 530 m². Het pand staat al geruim tijd leeg. Het pand is onderkelderd en heeft 2 volledige bestaande verdiepingen. Aan de voorkant is een hoge kap met daarin meerdere kamers en daarboven nog een ruime zolder.

Na een voorgenomen uitbreiding op de 2^e verdieping is het totale beschikbare brute vloeroppervlak ongeveer 1900 m². In de kelder zit naast een grote fietsenberging ook een nog authentieke walk-in bankkluis met bijbehorende ruimtes.

Het betreft hier een Gemeentelijk Monument.

- De pand Raamstraat 1

Het pand heeft een kadastraal vloeroppervlak van 335 m². Het pand staat al geruim tijd leeg. Het pand is niet onderkelderd en heeft op dit moment slechts een hoge verdieping. Het peil van dit gebouw ligt ongeveer 80 cm lager dan het peil van Markt 3.

Dit pand is met een luchtbrug op de 1^e verdieping, over de raamstraat heen verbonden, met het pand Markt 3.

In de nieuwe situatie krijgt het pand een 2^e bouwlaag. Na deze uitbreiding wordt totale beschikbare brute vloeroppervlak van dit pand ongeveer 575 m².

Beschrijving van de locatie.

- Het hoofdgebouw staat op de Markt, in het hart van Oostburg, in de gemeente Sluis in de provincie Zeeland. De Markt is recent heringericht en wordt omsloten door winkels, restaurants en terrassen.
- Direct naast het bankgebouw ligt De Eenhoorn met een restaurant in de hogere klasse en 11 hotelkamers.
- Aan de overzijde van het plein ligt het recent heropende 3 sterrenhotel Du Commerce met 19 kamers.

De totale bruto oppervlakte voor de herontwikkeling komt hierbij neer op bruto 2475 m².

Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Sluis heeft op 21 mei 2021 een principebesluit voor medewerking aan dit initiatief genomen.

4- Behoefteraming.

ZKA consultants heeft op 28 april 2020 een hotel onderzoek voor de Provincie Zeeland gemaakt.

Uit dit rapport kunnen enkele conclusies worden getrokken:

- Het blijkt dat 4 sterren hotels in het achterland van de zeekust zijn ondervertegenwoordigd t.o.v. andere streken in Nederland. Een dergelijk hotel ontbreekt in de Oostburg.
- Er wordt in het document ook gesproken over kansen voor de herbestemming van monumentale panden.
- Er is plaats voor een zich onderscheidend project die een versterking biedt voor het bestaande hotelaanbod.
- Er is wel een groot planaanbod maar niet alle plannen zullen doorgaan. Bovendien zijn er een aantal bestaande hotels die te koop staan en ook een aantal die als niet vitaal worden aangeduid.
- Kansen voor nieuwe initiatieven:
Een promotionele samenwerking met de drie hotels rond de Markt kan zorgen voor een aanzuigende werking voor hotelgasten. De gasten kunnen hierbij dan kiezen voor een drie sterren hotel, een kleinschalig familiehôtel of een 4 sterrenhotel.

De conclusie wordt getrokken dat er ruimte in de markt is voor een viersterrenhotel in een monumentaal pand.

5- Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is geen typische strandlocatie of stadslocatie, maar wel een goede centrale plek, in het grootste dorp van de Gemeente Sluis.

- Het betreft een centrale plek om de omliggende dorpen, golfbanen en stranden te verkennen.
- De markt ligt op 8 kilometer van het strand en is gunstig gelegen om van daaruit een bezoek te brengen aan Brugge, Gent en Knokke.
- Golf liefhebbers kunnen zich uitleven op de 18-hole golfbaan De Brugse Vaart, die slechts 2 km van de Markt vandaan ligt. Bovendien ligt er een 18-hole golfbaan, Royal Zoute op 13 km en een 9-hole golfbaan in Damme op 16 km.
- In de directe omgeving van Oostburg zijn vele fietsroutes die langs de kust, langs de Schelde en o.a. langs de Staats-Spaanse linies lopen.

6- Succesfactoren voor een goede rendement voor de ontwikkeling op deze locatie zijn:

- Gebruik maken van het voormalig karakteristiek bankgebouw met een geschiedenis van grens overschrijdend banktoerisme waarin nog een authentieke walk-inn kluis aanwezig is. (In de kluisruimte een bar te maken, inclusief Story telling.)
- Het Gemeentelijk Monument zoveel mogelijk in stand te laten als trekker voor het hotel. (Behoud en verbetering cultureel erfgoed.)
- Zorgen voor een goede keuken als gastronomische hot spot. (Eventueel een samenwerking met het naastgelegen restaurant de Eenhoorn aan te gaan?).
- Het hotel te voorzien van een kleine chique wellness- , spa-ruimte.
- Opzet moet voldoen aan alle eisen van een vier sterrenhotel.
- Opzetten van een samenwerking tussen diverse aanbieders in de directe omgeving m.b.t. promotie van Oostburg, via programma's, internet en een goede website.

7- Het volgende programma te realiseren om dit doel te bereiken:

- Maken van minimaal 47 en maximaal 60 hotelkamers.
- Kamers te voorzien van airco en kabeltelevisie.
- Creëren van een Gourmet restaurant met 60 zitplaatsen.
- Een "Safe bar" met 40 zitplaatsen in een authentieke omgeving.
- Een overdekt en verwarmd terras met 40 zitplaatsen
- Chique spa met sauna, stoombad, whirlpool en behandelkamers van 175 m².
- Alle vereiste organisatorische en indelingseisen verwerken in het plan welke noodzakelijk zijn voor een 4 sterren hotel.
- Zorgen voor een goed ondernemingsplan en website en zoeken naar samenwerking met bedrijven in de directe omgeving.

8- Verwachte bezetting en gemiddelde opbrengst.

Bij de opzet van de behoefteanalyse, bezetting en kostenopzet is uitgegaan van de gestandaardiseerde opzet volgens de publicaties van Horwath HTL Hosta m.b.t. tot de Benelux Hotel Industry.

Op basis van het onderzoek van AKA Leisure Consultants en Horeca Maatwerk van 28 april 2022 valt te concluderen dat het beoogde 4 sterrenconcept voor het 3^e jaar na opening en een bezetting van 70 % bij een gemiddelde kamerprijs van € 90,00 haalbaar is.

Dit staat voor minimaal € 2.500.000,00 omzet en een IBFC van minimaal € 500.000,00 in het 3^e jaar van exploitatie.

Voor een volledige omschrijving van de investeringen en de omzetberekeningen verwijs ik u naar de separate bijlage.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling is met het juiste management goed voor een mooi netto rendement zoals in de bijlage aangegeven.

Heerlen, 2 augustus 2021

Ben van Kouwen Voormalig CFO Corendon Hotels