Onderwerp: Beantwoording openstaande technische vraag beeldvorming Raadsvoorstel advies bouwhoogte uitbreiding hotel De Nieuwe Ram

Nr.	Vragensteller	Vraag	Antwoord
1.	*PVV*	De drie zichtbare intentieverklaringen bij de ladderonderbouwing noemen samen een gemiddelde behoefte van 40 tot 45 kamers. In de ladderonderbouwing wordt (ten aanzien van de zakelijke doelgroep) gesproken van circa 50 kamers, wat neerkomt op een gegarandeerde bezettingsgraad van ongeveer 71 %. Welke concrete aanvullende toezeggingen of contracten onderbouwen die resterende 5 tot 10 kamers?	Deze vraag is uitgezet bij de initiatiefnemer. De reactie van initiatiefnemer is als volgt. *De Ladderonderbouwing is tot stand gekomen op basis van een inventarisatie van het bestaande hotelaanbod in de regio, de regionale marktvraag en het gemeentelijk beleid. De onderbouwing rust op drie pijlers:* *1. Het bestaande hotelaanbod: de hotelcapaciteit in Bergen op Zoom is al jarenlang nauwelijks uitgebreid, terwijl er aanwijzingen zijn voor een toenemende vraag vanuit zowel de zakelijke als de toeristische markt.* *2. Het gemeentelijk beleid: met name de Pijlervisie Economie van 31 oktober 2024. De ontwikkeling sluit aan bij de gemeentelijke ambities rond economische groei, versterking van het internationale vestigingsklimaat en toerisme. Het hotel voorziet daarmee niet uitsluitend in een commerciële behoefte, maar ondersteunt ook de economische beleidsdoelstellingen van de gemeente.* *3. De concrete zakelijke marktvraag: de drie bijgevoegde intentieverklaringen onderbouwen een verwachte structurele behoefte van 40 tot 45 kamers, nog voordat de ontwikkeling is gerealiseerd.* *Wat betreft de genoemde 50 kamers en de bezettingsgraad van circa 71% geldt dat sprake is van een inschatting van de structurele zakelijke behoefte aangevuld met bezetting vanuit het toerisme. Hiervan worden 40 tot 45 kamers concreet ondersteund door schriftelijke intentieverklaringen. Voor de resterende 5 tot 10 kamers zijn geen afzonderlijke toezeggingen bijgevoegd.* *Het is belangrijk voor de raadsleden om deze cijfers in context te plaatsen.*

Nr.	Vragensteller	Vraag	Antwoord
			Uit het recente HOSTA 2026-onderzoek van Horwath HTL blijkt dat de gemiddelde hotelbezetting in Nederland in 2025 circa 76,5% bedroeg en buiten de regio Amsterdam/Schiphol circa 73,3%. De in onze onderbouwing gehanteerde 71% valt daarmee nog altijd binnen de gebruikelijke bandbreedte van de landelijke hotelbezetting. De bezetting is daarmee reëel tot relatief laag ingeschat om geen onrealistische verwachtingen te scheppen. *Bovendien vertegenwoordigen de drie intentieverklaringen gezamenlijk al circa 56 tot 63% van de beoogde hotelcapaciteit. Dit betreft uitsluitend de belangstelling vanuit drie regionale bedrijven, zonder rekening te houden met de overige zakelijke markt en toeristische gasten. In de Ladderonderbouwing is aangegeven dat Hotel De Nieuwe Ram zich niet enkel zal richten op de regionale markt, maar gezien de ligging en de uitvalswegen in de praktijk een veel groter bereik zal kennen.* *Zelfs wanneer de resterende 5 tot 10 kamers uit de oorspronkelijke inschatting niet structureel door regionale bedrijven worden afgenomen, blijft er dus een substantiële potentiële basisbezetting over. De overige hotelcapaciteit kan daarin via de reguliere zakelijke en toeristische markt worden ingevuld.* *De mogelijke ontwikkeling van het Van der Valk-hotel in het Poortgebied Bergsche Heide is in de Ladderonderbouwing ook benoemd en meegenomen in de analyse van de capaciteit, tezamen met het overzicht van de al bestaande hotelaccommodaties. Zie in dit verband onderdeel 6 van de ladderonderbouwing (Marktanalyse en Behoeftebepaling). In de onderbouwing is vervolgens aangegeven waar het initiatief voor De Nieuwe Ram zich onderscheidt.*

Nr.	Vragensteller	Vraag	Antwoord
			Onder andere is aangegeven dat het initiatief (drie sterren) zich qua prijspunt onderscheidt van het beoogde vier sterren accommodatie in het Poortgebied (zie bij onderdeel 7 Concurrentieanalyse en Unieke positionering, onder 'Faciliteiten en Comfort'). *Meer algemeen geldt nog dat de belangstelling van een gevestigde hotelketen als Van der Valk het beeld bevestigt dat er commerciële kansen liggen voor uitbreiding van de hotelcapaciteit in deze regio.*