



## ***Economische onderbouwing***

### ***Verbouwing panden Oude Baan 6 en 8 te Swalmen (gemeente Roermond) tot hotel***

Laarakkers  Communicatie

Boscher-ven 41  
6085 DM HORN  
T 06 - 54 68 21 01  
0475 - 58 21 84  
E [marianne@laarakkers.com](mailto:marianne@laarakkers.com)  
I [www.laarakkers.com](http://www.laarakkers.com)

## INHOUD

	Pagina
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Historie van de locatie	4
1.3 Doelgroepen	4
2. Trends en ontwikkelingen in Toerisme en Recreatie	5
3. Cijfers Toerisme en Recreatie in Limburg	6
3.1 Limburg op één na populairste vakantiebestemming	6
3.2 De binnenlandse markt in Limburg	7
3.3 De buitenlandse markt in Limburg	7
3.4 Vakantieduur en bestedingen	7
4. Ontwikkeling hotelsector in Limburg	8
4.1 Accommodatiekeuze van Nederlandse toeristen in Limburg	8
4.2 Binnenlandse vakanties in Limburg in hotels	8
4.3 De profielschets van de Nederlandse hotelgast in Limburg	9
4.4 De samenstelling van de reisgezelschappen van Nederlandse hotelgasten in Limburg	9
4.5 De belangrijkste activiteiten van Nederlandse hotelgasten in Limburg	9
4.6 Buitenlandse vakanties in hotels in Limburg	9
4.7 Positief effect recessie op toerisme Limburg in 2009	10
5. Ontwikkeling hotelsector In Roermond	10
5.1 Bezettingscijfers hotels Roermond	11
5.2 Concurrentiepositie tov hotels in de directe omgeving	11
5.3 Nieuwe plannen in Roermond	12
5.4 Groeiprognose hotelsector Roermond	12
6. Huidige en toekomstige economische ontwikkeling van Roermond	13
7. Plan voor nieuw hotel aan Oude Baan 6 en 8 te Swalmen	14
7.1 Ligging	14
7.2 Bereikbaarheid	14
7.3 Inrichting	15
7.4 Behoud van de zorgfunctie	15
7.5 Duurzaamheid	15
7.6 Doelgroepen	15
7.7 Behouden van de zorgfunctie	16

8. Relatie met de directe omgeving - het buitengebied van Swalmen	16
9. Inkadering plannen in toeristisch/recreatieve toekomstvisie van Roermond	17
10. Nieuwe hotellocatie speelt in op trends, cijfers en ontwikkelingen	19
11. Slotconclusie	21
12. Aanbevelingen	22
<b>Bijlage 1</b>	
Voorbeeld inrichting nieuwe hotel te Swalmen	23

*(Foto omslag: Wim Heijnen)*

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De eigenaar van de panden Oude Baan 6 en 8 te Swalmen (gemeente Roermond), de heer S. Öztürk, is voornemens om deze locatie te verbouwen tot een hotel in de driesterrencategorie.

Aan de hand van deskresearch, het bestuderen van relevante en meest recente nota's en rapporten, alsmede een concurrentieanalyse en bezettingscijfers, zal een onderbouwing worden gegeven voor uitbreiding van de hotelcapaciteit van Roermond met een nieuw hotel, gelegen te Swalmen, op de locatie Oude Baan 6 en 8. Dit hotel zal 30 kamers tellen, alsmede een aantal faciliteiten voor haar gasten, waaronder een Turks (kwaliteits-)restaurant en een Hamam.

Dit rapport maakt deel uit van de totaalrapportage aanvraag bestemmingsplanwijziging voor deze locatie.

### 1.2 Historie van de locatie

Vermeldenswaardig is dat de locatie Oude Baan 6 in de 20<sup>e</sup> eeuw een tijdlang in gebruik is geweest als hotel. Vanaf het begin van de twintiger jaren tot halverwege de zestiger jaren van de vorige eeuw runden de gezusters Hendrickx op dit adres een 'bescheiden, maar gerenommeerd hotel en familiepension' onder de naam hotel 'Huize 't Veld'. Het hotel had een goede naam en dankte zijn faam voornamelijk aan de goede keuken. In de advertenties sprak men van een 'rust- en vacantieoord'. Men richtte zich op families, die hier vakantie konden vieren, maar ook op de gegoede burgerij uit het westen des lands en zelfs uit het buitenland, zoals politici, doktoren, advocaten en notarissen. Zij kwamen genieten van de rust en de natuur, maar zeker ook van de kookkunsten van de exploitanten, de gezusters Hendrickx. Uit de annalen is verder bekend dat de wijnkelder goed gevuld was met goede Bourgognes en uitgelezen Bordeaux. Het hotel was tevens tot ver in de omgeving in trek voor feesten, partijen en bruiloften.

Vanaf het midden van de jaren zestig tot medio 2008 is het pand in gebruik geweest als opvanghuis voor geestelijk gehandicapten en later als GVT, gezinsvervangend tehuis. Het heet dan nog steeds 'Huize 't Veld'.

*(Bron: Uitgave van Stichting Daelzicht: 't Veld, een markante plek', Fons Oremus, 2000)*

De huidige eigenaar wil het pand weer terugbrengen in de voormalige functie van hotel.

### 1.3 Doelgroepen

Het nieuw te vestigen hotel aan de Oude Baan 6 en 8 gaat zich zowel richten op de toeristische markt, alsook op de zakelijke markt.

In de volgende hoofdstukken wordt aan de hand van trends en cijfermateriaal een onderbouwing gegeven, die de vestiging van een nieuw hotel in Swalmen (gemeente Roermond) rechtvaardigt.

## 2. Trends en ontwikkelingen in Toerisme en Recreatie

In de *Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009* zijn de volgende relevante trends aangegeven, die van belang zijn voor de vestiging van een nieuwe accommodatie:

### **Spiritueel toerisme**

Spiritueel toerisme wordt belangrijker voor mensen. Op pad gaan naar het goddelijke, dat doet de mens al eeuwen. Op weg naar het orakel van Delphi in de Griekse oudheid, naar het Heilige Land en christelijke bedevaartsoorden in latere tijden (zoals Lourdes en Santiago de Compostela). Lange tijd bleef er een zekere stabiliteit in de reizen, maar aan het begin van de 21e eeuw lijken er toch veranderingen gaande te zijn. Zo lijkt de markt voor religieus toerisme wereldwijd te groeien. Een voorbeeld: de bedevaartsroute naar Santiago de Compostela wordt gerenoveerd en zal nu extra onder de aandacht van het internationaal toerisme worden gebracht.

De trend van een toenemend belang voor onthaasting en bezinning biedt ook kansen voor Limburg. Het bezinningstoerisme is goed voor ongeveer 5% van de toeristische markt in Limburg. Het pure bezinningstoerisme betreft een relatief kleine markt, maar zeker 50 procent van de Nederlanders is ontvankelijk voor een vorm van bezinning en reflectie in de vrije tijd. De Kamer van Koophandel heeft een projectmanager ingezet om deze markt voor Limburg in kaart te brengen. Vanuit deze trend is er een groeiende belangstelling voor “onthaast-arrangementen”.

### **Schaalvergroting versus schaalverkleining**

Een trend aan de aanbodzijde van het verblijfstoeristisch aanbod die al meerdere jaren waarneembaar is, is de trend naar schaalvergroting. De gemiddelde schaalgrootte van hotels, campings, bungalowparken, etc. neemt steeds toe. Dit geldt ook voor Limburg. Deze trend wordt gevoed door de professionalisering en toenemende investeringen, die een steeds grotere schaal vereisen om te renderen. Deze trend heeft echter ook een keerzijde: niet alle consumenten zijn gecharmeerd van steeds grotere accommodaties. Zo is het afgelopen decennium het aantal minicampings fors gestegen en neemt het aantal bed & breakfast-ondernemingen jaarlijks toe. Ook is er een opkomst van veelal kleinschalige bijzondere hotels (designhotels, boutiquehotels, etc.) te zien.

### **Duurzaamheid**

De aandacht voor duurzaamheid is de laatste jaren sterk gegroeid. Op velerlei terreinen leeft momenteel de gedachte dat het “vijf voor twaalf is”. Consumenten worden ook steeds bewuster en maken steeds meer duurzame keuzes. De doelgroep voor duurzaam toerisme is dan ook breed. Een voorbeeld van een duurzaam toeristisch initiatief is de ontwikkeling van Park Gravenrode in Zuid-Limburg, dat in 2009 de Europese Eden Award voor de meest duurzame toeristische bestemming van Nederland uitgereikt kreeg.

### **Internet blijft nieuwe toepassingen bieden**

Hoewel de meest spectaculaire toename in het gebruik van computer en internet inmiddels achter ons ligt, neemt het gebruik nog altijd gestaag toe. Ook het doen van aankopen via internet neemt toe, waarbij reizen en accommodaties de categorie zijn met de meeste aankopen. Het toenemend gebruik van internet is op meerdere wijze van invloed op aanbieders in de branche, zoals:

- Het zoek- en boekgedrag is veranderd (er wordt steeds meer via internet gezocht en geboekt);
- Hotelgasten hebben in toenemende mate behoefte aan draadloos internet op de hotelkamer;
- De opkomst van beoordelingssites. In de reiswereld maken consumenten dankbaar gebruik van de ervaringen van anderen (bijvoorbeeld via sites als Zoover);
- Via internet kan de consument vooraf een extra belevingscomponent worden geboden.

*Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners).*

### **3. Cijfers Toerisme en Recreatie in Limburg**

Toerisme en recreatie is een belangrijke bedrijfstak in Limburg.

Deze sector scoort in 2008 op een totale werkgelegenheid van een half miljoen personen een aandeel van 6,8%. Dat betekent dat er meer dan 35.000 mensen werkzaam zijn in deze sector. Hiermee is toerisme & recreatie belangrijker voor de Limburgse werkgelegenheid dan sectoren als de landbouw en de bouwsector. Er wordt om en nabij 1 miljard euro aan omzet gegenereerd.

in Noord- en Midden-Limburg is de werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve sector de afgelopen vijf jaar toegenomen met 2%. Feitelijk is de betekenis van de toeristisch/recreatieve sector nog groter dan weergegeven. Bij bovenstaande werkgelegenheid is namelijk niet de volledige spin-off voor andere sectoren meegenomen. Zo is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met de bestedingen en daaruit voortvloeiende werkgelegenheid in de detailhandel (bijvoorbeeld bij de bakker, de supermarkt, etc.). Door deze spin-off richting andere sectoren (detailhandel, horeca, vervoer, etc.) levert de toeristisch-recreatieve sector ook een bijdrage aan het in stand houden (of zelfs verruimen) van het voorzieningsniveau en aan de leefbaarheid. Ook zorgt toerisme voor een extra drager voor investeringen in landschap, infrastructuur, etc.

Tevens levert toerisme een bijdrage aan de bekendheid en het imago van plaatsen/gebieden.

*(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners).*

#### **3.1 Limburg op één na populairste vakantiebestemming in Nederland**

De provincie Limburg was in 2008 de op één na (Gelderland) populairste binnenlandse bestemming. Met 2,2 miljoen vakanties en ruim 10,4 miljoen overnachtingen heeft Limburg haar tweede positie op de binnenlandse vakantiemarkt (opnieuw) gehandhaafd. Het aantal vakanties daalde licht (met bijna 2%) ten opzichte van 2007. Doordat de vakanties gemiddeld korter werden daalde ook het aantal overnachtingen (met bijna 8%).

*(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners)*

### 3.2 De binnenlandse markt in Limburg

Limburg kende in de periode 1997-2000 een periode van continue groei voor het binnenlandse toerisme. Vanaf 2002 verloopt de ontwikkeling van het binnenlandse toerisme in Limburg grillig: een sterke afname in 2003, herstel in 2004, wederom een terugval in 2005 en een sterke groei in 2006 en 2007, gevolgd door een lichte daling in 2008.

Binnen Limburg vond in 2008 56% van de vakanties van Nederlanders plaats in Noord- en Midden-Limburg en 44% in Zuid-Limburg.

De regio Noord- en Midden-Limburg werd in 2008 bezocht door 1,2 miljoen Nederlandse toeristen. Zij zorgden voor bijna 6 miljoen overnachtingen.  
*(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners).*

### 3.3 De buitenlandse markt in Limburg

In 2008 kwamen er 740.000 buitenlandse gasten naar Limburg, die zorgden voor 2,1 miljoen overnachtingen.

De afgelopen vijf jaren is het aantal buitenlandse gasten in Limburg met ruim 14% toegenomen. Het marktaandeel van Limburg op het gebied van buitenlandse gasten is toegenomen van 6,7% naar 7,3%. Daarnaast is het aantal overnachtingen van buitenlandse gasten met 12% toegenomen sinds 2004.

Noord- en Midden-Limburg werd in 2008 bezocht door bijna 400.000 buitenlandse toeristen. Zij zorgden voor 350.000 overnachtingen. Qua aantal buitenlandse overnachtingen heeft Noord-en Midden-Limburg duidelijk een leidende positie: bijna 70% vindt in deze regio plaats.  
*(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners).*

### 3.4 Vakantieduur en bestedingen

Qua vakantieduur is in Noord- en Midden-Limburg het aandeel korte vakanties (2-4 dagen) iets gedaald, van 47% in 2007 naar 45% in 2008.

De gemiddelde bestedingen per persoon per vakantiedag in Limburg lieten - net als in 2007 - een stijging zien; deze stegen met ruim 3% tot € 32,50. De totale kosten van een hotelvakantie in Limburg bedragen € 62,60. In vergelijking met 2007 (€ 55), wordt er nu 25% meer per persoon per vakantiedag besteed. De kosten in Limburg per persoon per dag liggen ook aanzienlijk (11%) boven het landelijke gemiddelde van € 56,50. Dit bedrag omvat alle uitgaven tijdens de vakantie, dus inclusief de kosten van hun accommodatie en alle andere activiteiten die tijdens een vakantie worden ondernomen.  
*(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners).*

Het HOSTA-rapport, dat jaarlijks kerncijfers publiceert van 3, 4, en 5-sterrenhotels meldt dat de samenstelling van de totale hotelmarkt in Limburg er in 2007 als volgt uitziet:

- 42 % zakelijke reizigers
- 35 % toeristische reizigers
- 16% conferentiedeelnemers
- 7% tourgroups en overige

(Bron: HOSTA-rapport 2008)

#### **4. Ontwikkeling hotelsector in Limburg**

Het aantal hotels, pensions en jeugdaccommodaties in Limburg is de afgelopen vijf jaar afgenomen met 5% versus een landelijke stijging van 2%. Het aantal slaapplekken in deze accommodaties in Limburg is minder hard afgenomen, namelijk met 1% versus een landelijke stijging van 5%. De schaalgrootte in Limburg is gestegen (4% versus 2% in Nederland). De gemiddelde grootte blijft wel nog achter bij het landelijk gemiddelde: het gemiddeld aantal slaapplekken per accommodatie in Limburg bedraagt 48 tegen gemiddeld 63 bedden in Nederland.

(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners).

##### **4.1 Accommodatiekeuze van Nederlandse toeristen in Limburg**

Zo'n 14,5% van de binnenlandse overnachtingen in Limburg vindt plaats in hotels, pensions of bed & breakfast-adressen. Hotels en pensions zaten in een opwaartse beweging tot aan 2008. In de periode 2003-2007 was er sprake van een continu toenemend aantal toeristische overnachtingen in hotels en pensions in Limburg, al met al een groeicijfer van 44% in 5 jaar (landelijk was dit 22%). In 2008 zijn de binnenlandse overnachtingen in Limburg gedaald met zo'n 20%. Landelijk was de daling 5%.

(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners).

##### **4.2 Binnenlandse vakanties in hotels in Limburg**

Limburg neemt wat betreft het totaal aantal hotels een sterke positie (tweede plaats) in op de Nederlandse hotelmarkt. De provincie telt 402 hotels welke samen goed zijn voor een aanbod van 9.600 kamers. Wat betreft het kameraanbod en totaal aantal slaapplekken neemt Limburg landelijk gezien een derde positie in. Limburg heeft relatief veel kleine hotels, gemiddeld heeft een hotel in Limburg 24 kamers tot zijn beschikking ten opzichte van een landelijk gemiddelde van 31 kamers.

In 2008 werden door Nederlanders 556.000 hotelvakanties in Limburg ondernomen, 6% minder vakanties dan in 2007. Zowel het aantal korte als lange vakanties is in 2008 afgenomen met 6%. De meeste hotelvakanties duren tussen de 2 tot 4 dagen, gevolgd door 5 tot 8 dagen. Ook landelijk is dit het geval. In Limburg vinden verhoudingsgewijs minder korte hotelvakanties plaats (76%) dan landelijk het geval is (81%). Limburg weet zijn hotelgasten dus langer aan zich te binden dan andere provincies in Nederland.

(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners).

#### 4.3 **De profielschets van de Nederlandse hotelgast in Limburg**

De belangrijkste herkomstprovincies van de Nederlandse gasten, die overnachten in de Limburgse hotelsector, zijn:

1. Zuid-Holland (26%)
2. Noord-Holland (20%)
3. Noord-Brabant (17%)

Bijna de helft van de bezoekers is afkomstig uit de Randstad.

*(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners).*

#### 4.4 **De samenstelling van de reisgezelschappen van Nederlandse hotelgasten in Limburg**

De samenstelling van de Nederlandse reisgezelschappen, die in Limburgse hotels verblijven, is als volgt:

1. Gezinnen zonder kinderen > 55 jaar (34%)
2. Gezinnen met kinderen > 13 jaar (20%)
3. Gezinnen zonder kinderen < 55 jaar (16%)

Gezinnen zonder kinderen zijn goed voor 50% van de hotelvakanties in Limburg in 2008.

*(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners).*

#### 4.5 **De belangrijkste activiteiten van Nederlandse hotelgasten in Limburg**

De belangrijkste activiteiten, die door deze doelgroep ondernomen worden, zijn:

1. Uit eten gaan (in restaurant) 72%
2. Wandelingen maken 61%
3. Tochtjes met de auto 60%
4. Funshopping (winkelen voor plezier) 51%
5. Bezoek bezienswaardige gebouwen 40%

*(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners).*

#### 4.6 **Buitenlandse vakanties in hotels in Limburg**

Het marktaandeel van Limburg op het gebied van buitenlandse overnachtingen bedroeg 8,3% in 2008.

Zowel in Nederland als in Limburg is het inkomend toerisme in 2008 gedaald ten opzichte van 2007. Omdat de daling in Limburg minder was dan landelijk, heeft Limburg haar marktaandeel wel verder vergroot. Limburg bleef hiermee de 3e provincie wat betreft buitenlandse gasten.

56% van de buitenlandse gasten in Limburg kiest voor een verblijf in een hotel. Het hotel is favoriet bij gasten uit de meeste herkomstlanden, alleen gasten uit Duitsland en België kiezen vaker voor een andere accommodatievorm. Doordat het hotelverblijf gemiddeld kort is, vindt slechts 34% van alle buitenlandse overnachtingen in Limburg plaats in een hotel.

*(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners).*

Gedurende de periode 2004-2008 is te zien dat in de regio Noord- en Midden-Limburg de toepositie van Duitse gasten iets is gedaald. Het aantal bezoekers uit België, Frankrijk en Spanje is duidelijk gestegen. In zijn totaliteit verblijft 70% van de buitenlandse gasten, die Limburg bezoekt, in de regio Noord- en Midden-Limburg.

*(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009 - ZKA Consultants & Planners)*

#### 4.7 Positief effect recessie op toerisme Limburg in 2009

Hoewel de *Toeristische Trendrapportage Limburg 2009/2010* ten tijde van de opstelling van deze rapportage nog niet gereed is, heeft de Provincie Limburg in november 2009 een persbericht verspreid, met de eerste cijfers over het toeristisch seizoen in Limburg in het recessiejaar 2009. Daaruit blijkt dat Limburg in het afgelopen vakantiejaar 2009 meer dan de rest van Nederland heeft geprofiteerd van de groei van het binnenlands toerisme. Het aantal binnenlandse vakanties in Nederland groeide met 3%. De groei nam in Limburg toe met 4% tot 2,3 miljoen vakanties.

Door de economische crisis zijn meer mensen in eigen land op vakantie gegaan. Vanwege de toename van het aantal vakanties in Limburg zijn de totale bestedingen aan vakanties in Limburg ook met 4% gegroeid naar bijna 427 miljoen euro.

Dat de groei in Limburg bovengemiddeld is, kan mede verklaard worden uit een intensieve imagocampagne 'Limburg, Liefde voor het Leven', die de Stichting Samenwerkende VVV's Limburg voert in opdracht van de Provincie Limburg. Toen medio 2009 bekend werd dat meer mensen in eigen land vakantie zouden vieren vanwege de crisis, heeft de Provincie Limburg € 100.000 extra geïnvesteerd in de campagne. Binnen Limburg heeft de regio Noord- en Midden-Limburg bovengemiddeld geprofiteerd van de groei ten opzichte van Zuid-Limburg.  
(Bron: Provincie Limburg, persbericht november 2009)

#### 5. Ontwikkeling hotelsector in Roermond

Het aantal kamers in Roermond nam in 2008 met 1,5% af en daalde van 266 naar 262 kamers. Het aantal bedden bleef min of meer gelijk aan 2007: 517 (stijging van 0,2%). Het totaal aantal overnachtingen nam toe met 5,6%.  
(Bron: Sociaal-Economische Verkenning Roermond 2009)

Binnen de gemeente Roermond zijn er 4 hotels met meer dan 20 kamers. Dit zijn:

Hotels	Classificatie	Aantal kamers	Aantal bedden	Ligging
Theaterhotel De Oranjerie	****	102	204	Centrum
Golden Tulip Landhotel Cox	****	53	94	Stadsrand
Hotel Roermond	***	45	84	Centrum
Hotel de Oolderhofjes	****	29	60	Stadsdeel Herten
<b>Totaal</b>		<b>229</b>	<b>442</b>	

(Bron: gegevens ANWB Hotelgids / VVV-gids Midden-Limburg 2010)

Van de hotel met meer dan 20 kamers hebben 3 hotels de viersterrencategorie en slechts één hotel de driesterrencategorie.

### 5.1 Bezettingcijfers hotels Roermond

Hotels	2007 Verhuurde kamers	2007 Bezettingspercentage	2008 Verhuurde kamers	2008 Bezettingspercentage
Theaterhotel De Oranjerie	27.500	73,9%	28.000	75,2%
Golden Tulip Landhotel Cox	10.400	53,8%	11.500	60%
Hotel Roermond	9.900	60,3%	10.200	63,9%
Hotel de Oolderhofjes	5.100	48,1%	7.100	67%
<b>Totaal</b>	<b>52.900</b>	<b>63,3% (gem.)</b>	<b>56.800</b>	<b>68% (gem.)</b>

(Bron: Hoteliers Roermond 2009)

Bovenstaande cijfers geven aan dat het aantal verhuurde kamers en ook het bezettingspercentage een duidelijk stijgende lijn vertonen in 2008 ten opzichte van 2007.

Voor een rendabele bezetting wordt in HOSTA-rapporten uitgegaan van een bezettingspercentage van 60%. Het aangegeven bezettingspercentage in 2008 van 68% zit ruim daarboven.

### 5.2 Concurrentiepositie tov hotels in de directe omgeving

Binnen een straal van 15 km rondom Roermond liggen in de vergelijkbare categorie van driesterrenhotels met meer dan 20 kamers: Hotel De Abdij in Horn en Fletcher Hotel La Ville Blanche in Thorn.

Er liggen ook nog twee kleinere driesterrenhotels binnen een straal van 15 km: Herberg De Bongerd in Beesel (10 kamers) en Hotel Crasborn in Thorn (9 kamers). Vermeldenswaardig is dat Herberg De Bongerd momenteel de enige driesterrenaccommodatie is tussen Roermond en Venlo.

Dat betekent voor een nieuw te vestigen hotel in de driesterrencategorie dat er op dit moment in en rondom Roermond slechts twee qua sterren én qua grootte vergelijkbare accommodaties voorhanden zijn.

De prijsstelling van de beide (qua sterren én qua grootte) vergelijkbare accommodaties zijn ten tijde van de opstelling van dit rapport:

1 persoonskamer op basis van logies en ontbijt: € 63 - € 64,50 en 2 persoonskamer op basis van logies en ontbijt: € 79 - € 109.

Bij navraag bij VVV Midden-Limburg naar de behoefte aan extra accommodatie bleek dat de viersterrenaccommodaties en de Bed & Breakfast-categorie voldoende vertegenwoordigd zijn in Roermond en omgeving.

Er is echter wel vraag naar een gezellig, kleinschalig en kwalitatief goed middenklasse (driesterren)hotel, waar zowel de prijsbewuste zakelijke gast alsook de toeristische leisure gast tegen een goede prijs-kwaliteitverhouding kan verblijven.

### 5.3 **Nieuwe plannen voor vestigingen van hotels in Roermond**

Er zijn een tweetal uitbreidingen gepland in de viersterrencategorie. Luiten van der Valk Beheer bouwt momenteel op de locatie Oude Gevangenis en voormalig Bisschoppelijk Paleis in de Pollartstraat. Tevens is eind 2009 vergunning verleend voor een nieuw te realiseren hotel in de viersterren-categorie aan de Roerkade. De bouw hiervan is nog niet gestart.

Verder zijn er nog plannen voor algehele nieuwbouw van het bestaande driesterrenhotel Hotel Roermond. Dit wordt een viersterrenaccommodatie met 60 kamers.

En er lopen onderhandelingen met een ondernemer over een pand in de Swalmerstraat, om hier 9 kamers in het lagere segment in te vestigen. Deze locatie opteert niet voor de naam hotel, maar voor pension of Bed & Breakfast.

### 5.4 **Groeioprognose hotelsector Roermond**

Op korte termijn vindt uitbreiding plaats van het Roermondse hotelaanbod in de viersterrencategorie met een hotel in de Oude Gevangenis (Pollartstraat) met 41 kamers en aan de Roerkade met 23 kamers.

Ondanks de recessie is het aantal binnenlandse vakanties in Limburg in 2009 gegroeid met 4% toe tot 2,3 miljoen vakanties. Ook de vakantiebestedingen in Limburg zijn met 4% gegroeid.

*(Bron: provincie Limburg, persbericht november 2009)*

Voor 2010 wordt opnieuw een (beperkte) groei voorzien. Verwacht wordt dat het herstel van de recessie zich in de loop van 2011 verder zal aftekenen. Elke inschatting van groei is echter indicatief.

*(Bron: HOSTA-rapport 2009)*

Het nieuwe driesterrenhotel in Swalmen is een aanvulling op het middenklasse segment. Dit segment is momenteel in Roermond en omgeving ondervertegenwoordigd.

Gezien het nieuwe hotel in de driesterrencategorie duidelijk een aanvulling betreft op het huidige aanbod, zowel qua faciliteiten, alsook qua ligging en tariefstelling, wordt ervan uitgegaan dat dit geen duurzame ontwrichting zal betekenen voor de bestaande hotelaccommodaties in Roermond.

Belangrijke factor is dat de stad Roermond nog steeds een groei doormaakt in aantrekkingskracht, op basis een sterke economische ontwikkeling, zoals aangegeven in het volgende hoofdstuk. Dit zal een groei in zakelijke en toeristische leisure overnachtingen als gevolg hebben.

## 6. Huidige en toekomstige economische ontwikkeling van Roermond

De stad Roermond is qua economische ontwikkeling een voorloper in Limburg. Op korte en middellange termijn staan de volgende projecten op stapel:

- De 3e fase van het *Roermondse Designer Outlet Center* gaat binnenkort van start. Deze nieuwe fase betekent een verdere uitbreiding van de winkelopervlakte met 7000 m<sup>2</sup>. Hiermee groeit de totale oppervlakte naar 35.000 m<sup>2</sup> tot 150 winkels. Naar verwachting opent de nieuwe uitbreidingsfase in 2011. DOC Roermond is vanaf dan het grootste Outlet Center van de Benelux en van Duitsland.

Anno 2009 telt het 28.000 m<sup>2</sup> grote merkendorp ongeveer 115 geopende winkels en verwelkomt het jaarlijks circa 3,3 miljoen bezoekers.

Volgens onderzoek uitgevoerd door de New York Times scoort dit centrum bovendien het hoogste rapportcijfer van alle Europese outletcentra.

Uniek is dat de bezoekers van het Designer Outlet Center zich op 3 minuten loopafstand van de historische binnenstad van Roermond bevinden.

- Naast het Designer Outlet Center zijn op het Kazernevoortterrein, als schakel tussen het DOC en de Roermondse binnenstad, inmiddels woningen, kantoren, een megabioscoop, een casino, horeca en een parkeergarage gerealiseerd.

- Bij de Maashaven (nabij de Arlo-flat) zal het project *City Meadow* ontwikkeld worden. De ombouw van een deel van het bestaande bedrijventerrein Willem-Alexander tot een aantrekkelijk woon-, bezoek- en verblijfsgebied, waarin de aanwezigheid van het water en de haven een belangrijke rol speelt. Op dit moment worden de plannen voor de realisatie van de eerste fase van het gebied City Meadow, het oorspronkelijke Jazz City, in overleg met betrokken partijen nader uitgewerkt en wordt door initiatiefnemers overleg gevoerd met mogelijke toekomstige afnemers van de verschillende functies in het gebied.

- De regio Midden-Limburg werkt samen met de provincie Limburg aan de versterking van het toeristisch/recreatief potentieel van de Maasplassen. Recent is het '*Vlekkenplan Maas en Meer*' opgesteld, een globale strategische ruimtelijke visie, als opmaat voor het Masterplan Maasplassen.

- Door de aanleg van de autosnelweg A73 is Roermond veel beter bereikbaar geworden. Ook de oost-west-verbinding is verbeterd, waardoor Roermond vanuit het Duitse achterland beter bereikbaar is.

- De aanleg van een nieuw bedrijventerrein in Roermond-Zuid (bij A73) is inmiddels gestart.

- Het Retailpark en de Huis- en Tuinboulevard zijn inmiddels ook bezoektrekkers van formaat. Zij verwachten in 2010 elk ruim 2,6 miljoen klanten te ontvangen. (Bron: [www.roermond.nl](http://www.roermond.nl) en websites genoemde projecten)

Al deze activiteiten zullen zowel zorgen voor extra zakelijke alsook toeristische leisure overnachtingen.

## 7. Plan voor nieuw hotel aan de Oude Baan te Swalmen

De heer S. Öztürk heeft duidelijk omlijnde plannen om op de locatie Oude Baan 6 en 8 in de kern Swalmen, onderdeel van de gemeente Roermond, te komen tot de oprichting van een hotel, met de werknaam Hotel 't Veld.

In de bouwkundige tekeningen is uitgegaan van de realisatie van 30 hotelkamers. Het aantal bedden zal 60 bedragen, waarmee het in de pas loopt met de gemiddelde grootte van een hotel in Nederland.

De accommodatie zal beschikken over de volgende faciliteiten:

- een Turks kwaliteitsrestaurant (wordt verhuurd)
- een hamam, Turks stoombad en sauna
- vergaderaccommodatie
- parkeergelegenheid

Tevens zal de eerste verdieping van de accommodatie toegankelijk en geschikt zijn voor rolstoelgebruikers. Het pand zal voorzien zijn van airconditioning. Het nieuwe driesterrenhotel zal een goede prijs-kwaliteitverhouding bieden. De prijsstelling zal marktconform zijn en voor een 1 persoonskamer € 50 - € 60 bedragen en voor een 2 persoonskamer € 100 - € 120; op basis van logies met ontbijt.

De opening van het nieuwe hotel is begin 2011 voorzien.

### 7.1 Ligging

Het hotel ligt temidden van een groengebied, dat specifiek bestemd is voor leisure doeleinden. In de directe nabijheid zijn fiets-, wandel- en ruiterroutes uitgezet. De Lange Afstand Wandelroute (LAW) Pelgrimspad en de streekroute Maas-Swalm-Nettepad lopen vlakbij. Datzelfde geldt voor de internationale bedevaartsroute naar Santiago de Compostela.

Tevens liggen de Asseltse Plassen om de hoek, waar waterrecreatie mogelijk is, waaronder zeilen en kanoën.

Naast het hotel ligt de locatie van evenementenbureau Break Out.

Tevens grenzen de tennisvelden van TC Swalmen aan de nieuwe locatie.

### 7.2 Bereikbaarheid

Het nieuwe hotel is per auto goed bereikbaar vanwege de ligging vlakbij de A73. Op maximaal 45 autominuten afstand liggen de vliegvelden Airport Düsseldorf, Airport Weeze, Maastricht-Aachen Airport en Eindhoven Airport.

Er is een intercity-treinstation in Roermond en van daaruit zijn er bus- en treinverbindingen naar de locatie. Er is een klein NS-station in Swalmen, waar de stoptrein tussen Roermond en Venlo een halteplaats heeft.

Verder zijn er vanuit Swalmen frequente busverbindingen naar Roermond en Venlo. Er zal door het nieuwe hotel ook een shuttlebus worden ingezet.

### 7.3 Inrichting

De kamers en ontvangstruimte van het nieuwe hotel zullen in boutique-stijl ingericht worden. Hierbij wordt gedacht aan toevoeging van elementen in oosterse stijl, mede afgestemd op de aanwezigheid van de faciliteiten hamam en het Turkse restaurant.

### 7.4 Turks kwaliteitsrestaurant en hamam, Turks stoombad en sauna

De aanwezigheid van een Turks kwaliteitsrestaurant is uniek voor deze regio. Vergelijkbare horecagelegenheden zijn gelegen in Eindhoven, Mönchen-Gladbach (D) en in Maasmechelen (B) en Gent (B), dus op minimaal 35 kilometer afstand van Roermond.

Ook de faciliteit hamam is in de regio Roermond nog niet voorhanden.

De hamam zal worden gecombineerd met een Turkse stoombad en een sauna.

De dichtstbijzijnde hamam-vestigingen bevinden zich in Nederland in Eindhoven en in Hengelo. Over de grens in Keulen (D) en Maasmechelen (B), dus op minimaal 50 km afstand.

Er gaan jaarlijks zo'n 600.000 Nederlanders naar Turkije op vakantie en maken daar kennis met de internationaal gewaardeerde Turkse keuken, die een lange traditie kent, en met de hamam, het oosterse badhuis. De hamam vindt zijn oorsprong in de badhuizen van Istanbul en Midden-Anatolië. Het traditionele hamam-ritueel is al zo'n 800 jaar oud en was van origine preventief bedoeld. De hamam bevond zich namelijk altijd bij bronnen met geneeskrachtig thermaal water. Het ontwikkelde zich tot dé plek voor ontspanning, ontmoeting en reiniging.

Ook niet-hotelgasten kunnen gebruik maken van zowel het Turkse restaurant alsook van de hamam, het Turkse stoombad en de sauna.

### 7.5 Duurzaamheid

Het voornemen is om de verbouwing en de exploitatie van de nieuwe accommodatie op duurzame wijze gestalte te geven.

De verbouwing vindt enkel aan de binnenkant van het gebouw plaats. De buitenkant wordt intact gehouden. Er zal zoveel mogelijk met duurzame materialen worden gewerkt. De exploitatie zal zo energiezuinig mogelijk gestalte krijgen.

### 7.6 Doelgroepen

De accommodatie richt zich zowel op de zakelijke kant alsook op de leisure zijde van de toeristische markt.

De ondernemer heeft inmiddels contacten gelegd met het evenementenbureau Break Out. Ongeveer 10% van de klanten van Break Out zijn buitenlandse bezoekers. Hierdoor zou het nieuwe hotel zo'n 1.000 overnachtingen kunnen genereren.

De ondernemer werkt samen met de Turkse organisatie Togdem in Ankara, een organisatie die actief is met Europese projecten - met name uitwisselingsprogramma's voor kennisvergroting. Vanuit deze projecten zullen jaarlijks 1.500-2.000 overnachtingen plaatsvinden.

In de zakelijke sfeer wordt gedacht aan het aanbieden van vergaderarrangementen in een fraaie landelijke omgeving, in combinatie met een bezoek aan de hamam, die ook afgehuurd kan worden.

Uiteraard zullen ook combinaties in samenwerking met het evenementenbureau Break Out geboekt kunnen worden, of zal een tennisbaan gehuurd kunnen worden.

In de toeristische sfeer zullen onder andere onthaastarrangementen in combinatie met de hamam aangeboden worden. Maar ook fiets- en wandelarrangementen behoren vanwege de landelijke ligging tot de mogelijkheden. Uiteraard zullen shoppingarrangementen in combinatie met bezoek aan het Designer Outlet Center, het Roermondse stadscentrum, het Retailpark en de Huis- en Tuinboulevard niet ontbreken.

Vanwege de keuze voor de niche van driesterrenaccommodatie in Roermond en directe omgeving, alsook de landelijke ligging vlakbij de stad en de inrichting als boutiquehotel zal het hotel nieuwe doelgroepen aantrekken, zoals jonge tweeverdieners en jonge senioren.

Ook de groepen vanuit Turkije, alsmede individueel reizende Turkse toeristen (uit de hogere klasse) zullen nieuwe doelgroepen zijn. Vanuit het nieuwe hotel kunnen zij gemakkelijk 4 Europese steden in een week bezoeken: bijvoorbeeld Amsterdam, Brussel, Keulen en Parijs.

In september 2011 vindt in Roermond voor de eerste keer het multiculturele festival “*Wereldcultuurparade*” plaats. Daarvoor zullen vele buitenlandse groepen en gasten naar Roermond komen. Een deel van deze bezoekers zouden in de nieuwe accommodatie ondergebracht kunnen worden.

In 2012 vindt er in Venlo de wereldtuinbouwtentoonstelling Floriade plaats. Een van de deelnemende landen met een eigen paviljoen is Turkije. Zowel door medewerkers alsook door bezoekers, die vanuit Turkije naar de Floriade komen, zullen vanwege goede contacten overnachtingen worden gerealiseerd.

## **7.7 Behoud van de zorgfunctie**

Momenteel is er aan het pand Oude Baan 6 en 8 te Swalmen nog de bestemming zorgfunctie verbonden. Deze functie wil het nieuwe hotel graag behouden.

In eerste instantie richt het nieuwe accommodatie zich op de totale toeristische markt, op zowel zakelijke als op leisure gasten.

Mede afhankelijk van hoe de exploitatie zich zal ontwikkelen, wil de accommodatie de mogelijkheid openhouden om op de lange termijn wellicht ten dele of geheel te gaan fungeren als *zorghotel*, waar patiënten na ziekenhuisopname kunnen revalideren of tijdelijk kunnen verblijven om mantelzorgers of familie te ontlasten.

## **8. Relatie met de directe omgeving**

De locatie van het nieuwbouwhotel aan de Oude Baan in Swalmen ligt op een unieke plek. Strategisch gelegen nabij de A73, op 5 km van het stadscentrum van Roermond.

Temidden van landelijk gebied vormt deze locatie een prima uitvalsbasis voor zowel zakelijk als leisure verblijf. De toeristische elementen: monumenten, water, natuur en shopping zijn allemaal op korte afstand aanwezig.

Ook een terrein voor actieve programma's voor groepen ligt direct naast het nieuwe hotel. Dit zijn belangrijke keuzefactoren voor zowel de zakelijke markt, alsook de leisure markt.

Voor de leisure markt speelt aanvullend een grote rol dat toeristische trekkers als het Designer Outlet Center, de historische binnenstad van Roermond en het watersportgebied De Maasplassen op 10 minuten rijafstand liggen. Kleinschalige winkelvoorzieningen en horeca zijn ook in de kern van Swalmen aanwezig. Direct voor de deur kan men starten met fiets- of wandelroutes en kennismaken met het (grensoverschrijdend) natuurpark Maas-Swalm-Nette.

## 9. Inkadering plannen in toeristisch/recreatieve toekomstvisie van Roermond

In het *Masterplan Toerisme* wordt gesteld dat het groene raamwerk, het Waardevol Cultuur Landschap (WCL-gebied), de Meinweg en de rivierdalen van de Roer en de Swalm verder aantrekkelijk gemaakt dienen te worden als extensief recreatiegebied en tegenhanger van de drukker Maasplassen en binnenstad. De groene en blauwe omgeving richten zich primair op de eigen inwoners, de (EU)regio bevolking en gasten in de regio. Om in de recreatiebehoefte te voorzien zal er meer capaciteit maar vooral meer differentiatie moeten ontstaan. Kwaliteit en differentiatie zijn belangrijke kernwaarden voor de versterking van de samenhang in het toeristisch/recreatief product. De verschillende actoren als verblijfsrecreatie, agrotourisme en plattelandsvernieuwing, natuur en landschap en cultuurhistorie werken nog teveel sectoraal. Recreanten, toeristen en lokalen inwoners zijn op zoek naar ketens en clusters, naar een samengesteld toeristisch-recreatief product. De dragers om dit aan te bieden zijn vooral de routestructuren. Een grote uitdaging is om niet zozeer meer routes aan te leggen, maar een intensivering van het gebruik ervan in de vorm van arrangementen te realiseren.

Bij het "Streefbeeld 2015" staat in het *Masterplan Toerisme*: De verblijfstoerist heeft in Roermond de keuze uit een breed scala hotels, zowel naar kwaliteiten, locaties en thematiek: van viersterren tot woonboot of hoevelogies, centraal in de stad, aan het waterfront of perifeer in het groen.

(Bron: *Masterplan Toerisme - gemeente Roermond - 2002*)

In de *Toekomstvisie Swalmen 2014* (2004) staat vermeld dat er zowel aan de oostzijde (Groenewoud, Bosberg) als aan de westzijde (Asselt) van Swalmen ontwikkelingen op het gebied van het bevorderen van recreatie en toerisme mogelijk en wenselijk zijn. Er is gekozen voor recreatieve en toeristische ontwikkeling in het groen en aan het water. De effecten hiervan zijn meer bekendheid met de kern Swalmen (imago), meer werkgelegenheid, betere bereikbaarheid van aantrekkelijke locaties en spin-off werkgelegenheid in horeca, detailhandel en dienstverlening. Als toeristische ontwikkelingsmogelijkheden zijn aangegeven:

-> Er liggen grote (maar niet grootschalige) kansen in water, bos/landschap, grens en cultuur.

-> Er zijn meer verblijfsaccommodaties nodig, bijvoorbeeld hotels, agrarische accommodaties en zorghospitality.

-> Er zit potentieel in de doelgroepen senioren, fietsers, wandelaars, watersporters en vissers.

Op de bij de *Toekomstvisie Swalmen 2014* behorende kaart staan delen ingetekend als 'leisure park', waar gekozen is voor uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

(Bron: *Toekomstvisie Swalmen 2014 - 2004*)

In de *Strategische Visie Roermond 2020* is onder 'Roermond, Economisch sterke stad' vermeld: Roermond is een economisch sterke stad met zeer veel werkgelegenheid, voor haar eigen inwoners en voor mensen van (ver) daarbuiten. Dat willen we graag zo houden. Dat betekent wel dat daarin geïnvesteerd moet worden. Dan denken we vanzelfsprekend aan banen in de groeisectoren van de toekomst, waaronder toerisme en recreatie. Hierbij willen wij ook de kansen die een multiculturele samenleving biedt beter benutten. Gemeente Roermond investeert in (duurzaam) toerisme en recreatie en wil een klimaat creëren waarin commerciële organisaties willen investeren in voorzieningen in Roermond.

Onder 'Roermond: Levende stad' staat dat Roermond van oudsher een levendige en aantrekkelijke stad is, met vele voorzieningen. Een stad met cultuur: festivals, kunstmarkten, atelierroutes, het museum, galleries, kunstenaars, de Oranjerie en het CK Theater. Een stad met veel gezellige restaurantjes en andere uitgaansgelegenheden. En een stad met grote multiculturele diversiteit.

Dat alles is waardevol, omdat de aantrekkingskracht van een stad voor nieuwe bewoners en bedrijven steeds meer in het culturele klimaat van die stad is komen te liggen. In dat kader is als een van de actiepunten genoemd: gemeente Roermond wil graag samen met het bedrijfsleven jaarlijks één of meer grootschalige sportieve of (multi)culturele evenementen of festivals met (inter)nationale bekendheid en uitstraling organiseren. Een exponent hiervan is het festival "Wereldcultuurparade", dat in 2011 voor het eerst gehouden wordt.

(Bron: *Strategische Visie Roermond 2020*)

In de recent (juli 2009) verschenen *Quickscan Leisure en (water)sport Maasplassen* is als belangrijk punt in de ontwikkeling van de regio Midden-Limburg aangegeven: differentiatie in beleving en activiteiten bij verblijfsaccommodatie.

Verder wordt benadrukt dat samenwerking tussen verschillende recreatieve ondernemingen met name voor onderlinge promotie essentieel is.

In het POL (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) staat: Toerisme is een belangrijke economische sector voor Limburg, van belang bovendien voor de kwaliteit en de vitaliteit van het platteland. De sector kan uitgroeien tot vrijetijdseconomie.

Daarvoor is nodig vernieuwing en imago. De noodzakelijke professionalisering vraagt om kwaliteitsimpulsen. Ondernemers worden uitgenodigd om haalbare plannen te ontwikkelen, die inspelen op de toenemende vraag naar kwaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen. Er moet meer ingezet worden op comfort.

In het POL formuleert de Provincie de volgende ambitie: door het bieden van aantrekkelijke vestigingsmilieus moeten bedrijven zich kunnen vestigen op een plaats, die past bij hun wensen'.

Herbestemming en -ontwikkeling van bestaande locaties verdient daarbij volgens de Provincie de voorkeur.

*(Bron: Quickscan Leisure en (water)sport Maasplassen, Witteveen+Bos, juli 2009)*

Het plan voor een hotel aan de Oude Baan 6 en 8 in de kern Swalmen - gemeente Roermond - past binnen de vastgestelde beleidskaders, zoals weergegeven in bovenstaande rapporten.

#### 10. **Nieuwe hotellocatie Oude Baan in Swalmen speelt in op trends, cijfers en ontwikkelingen**

Het nieuw te bouwen hotel op de locatie Oude Baan 6 en 8 te Swalmen speelt qua bouw en voorzieningen duidelijk in op een aantal in hoofdstuk 2 genoemde trends:

- Op de groeiende vraag naar locaties, waar men kan onthaasten, speelt het nieuwe hotel in met de aanleg van een hamam, een Turks stoombad en een sauna.
- Ook de ligging te midden van natuur, waar men tot rust kan komen, is van belang als men wil onthaasten.
- Het hotel zal ingericht worden in de stijl van een boutique hotel. Hiermee speelt de ondernemer in op de trend dat een deel van de consumenten op zoek is naar kleinschalige, bijzondere hotels. De inrichting zal in oosterse sfeer zijn. Dit draagt ook weer bij aan het gevoel dat men hier kan onthaasten.
- De consument vraagt steeds meer om verantwoord ondernemende bedrijven. Het hotel kiest voor een duurzame vorm van ondernemen.
- Er zal gebruik worden gemaakt van nationale en internationale boekingswebsites voor hotels.
- De eigen website zal duidelijk de belevingswaarde van het boutiquehotel overbrengen.
- Het hotel zal beschikken over wireless internet. Een faciliteit, die met name zakelijke bezoekers waarderen.

Inspelend op de cijfers voor de hotelsector in Limburg:

- Er zal in het aanbod van arrangementen in Nederland gerefereerd worden aan de ligging in de populaire vakantieprovincie Limburg.

- Er zal voor de leisure markt ingezet worden op de binnen- en buitenlandse markt van korte vakanties in Noord- en Midden-Limburg.
- Qua grootte zal het hotel 30 kamers en 60 bedden tellen, dat is de gemiddelde bedrijfsgrootte van een hotel in Nederland.
- De marketing zal zich met name richten op:
  - de zakelijke zijde van de toeristische markt, zowel in binnen- als buitenland.
    - > Er zullen onder andere groepen uit Turkije in het kader van kennisuitwisseling verblijven.
    - > In 2011 wordt in Roermond de eerste versie van de 'Wereldcultuurparade' gehouden, een multicultureel festival. Er zullen contacten worden gelegd om een deel van de gasten te herbergen.
    - > Tijdens de *Floriade* in 2012, waar een Turks paviljoen ingericht zal worden, zal ingespeeld worden door verblijf aan te bieden aan o.a. personeel.
  - de leisure zijde van de toeristische markt, met name in de Randstad, op de jonge tweeverdieners en jonge senioren.
    - > Tijdens de *Floriade* zullen ook Turkse toeristische bezoekers het paviljoen bezoeken, in combinatie met bv. het bezoeken van een aantal Europese steden. Ook hier wil het hotel op inspelen.
- Voor uitoefening van de activiteiten-top 5 is de ligging ideaal:
  1. Uiteten: het hotel biedt zelf een Turks kwaliteitsrestaurant. Verder zijn er in de kern Swalmen enkele eetgelegenheden. De stad Roermond, waar de horeca zelfs oververtegenwoordigd is, ligt vlakbij.
  2. Wandelingen maken: de directe groene omgeving van het natuurpark Maas-Swalm-Nette leent zich hier prima voor. Op korte afstand ligt tevens het Nationaal Park De Meinweg.
  3. Tochtjes maken met de auto: Zuid-Limburg en Maastricht liggen vlakbij, maar ook België en Duitsland liggen letterlijk voor de deur.
  4. Funshopping: het Designer Outlet, het historische winkelhart van Roermond, het Retailpark en de Huis- en Tuinboulevard liggen op een afstand van 3 tot maximaal 10 autominuten.
  5. Bezoek aan bezienswaardige gebouwen: 'om de hoek' in het pittoreske Asselt liggen een Romaans Kerkje en er tegenover het cultuurhistorisch Museum. Het beschermd stadsgezicht van Roermond met zijn vele kerken en monumenten ligt op 5 km afstand.

Inspelend op de ontwikkelingen in Roermond:

- Het nieuwe hotel kiest bewust voor de nichemarkt van een driesterren-accommodatie en om nieuwe doelgroepen naar Roermond zal halen. Roermond heeft momenteel slechts één driesterrenhotel, dat midden in de stad ligt.

- De stad Roermond maakt de komende jaren een sterke economische ontwikkeling door, die uitbreiding van hotelaccommodatie rechtvaardigt, zowel voor de zakelijke als voor de toeristische leisure markt.
- De strategische ligging van het nieuwe hotel vlakbij de A73, temidden van natuur, maar toch dichtbij het stadscentrum van Roermond, vormt een extra pré.
- Zowel wat ligging, uitstraling en categorie vormt het nieuwe hotel een duidelijke aanvulling op het huidige hotelaanbod van Roermond.

## 11. Slotconclusie

Het plan voor een nieuwe hotelvestiging aan de Oude Baan te Swalmen past binnen de toeristisch/recreatieve toekomstvisie van Roermond.

In het *Masterplan Toerisme* wordt gesteld dat de rivierdalen van de Roer en de Swalm als extensief recreatiegebied verder aantrekkelijk gemaakt dienen te worden. Om in de recreatiebehoefte te voorzien zal er meer capaciteit maar vooral meer differentiatie moeten ontstaan. Kwaliteit en differentiatie zijn belangrijke kernwaarden voor de versterking van de samenhang in het toeristisch/recreatief product. Tevens past dit plan in het "Streefbeeld 2015": De verblijfstoerist heeft dan in Roermond de keuze uit een breed scala hotels, in elke kwaliteitsklasse, op diverse locaties en divers in thematiek.

In de *Toekomstvisie Swalmen 2014* (2004) is aangegeven dat ontwikkelingen op het gebied van het bevorderen van recreatie en toerisme mogelijk en wenselijk zijn. Er is gekozen voor recreatieve en toeristische ontwikkeling in het groen en aan het water. Er is in kaart gebracht waar zg. 'leisure parks' dienen te komen: gebieden met zowel dagrecreatieve als verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het toekomstig hotel aan de Oude Baan is gelegen in een leisure parkgebied.

In de inleiding van de *Toeristische Trendrapportage Limburg 2008/2009* staat dat Limburg altijd vooropgelopen heeft op toeristisch gebied. Dit geldt zowel voor Zuid-Limburg, met onder andere de eerste VVV van Nederland die in Valkenburg werd opgericht en de opkomst van hotels en pensions in het Heuvelland, alsook voor Noord- en Midden-Limburg. Deze regio leverde een wezenlijke bijdrage aan de opkomst van het (binnenlands) massatoerisme met de opening van het eerste Sporthuis Centrum, De Lommerbergen in Reuver (1968). Keerzijde van deze positie is dat het aanbod dan ook als eerste verouderd is en dat andere gebieden hiervan kunnen profiteren. Limburg heeft alles in zich om in Nederland de leidende positie weer in te nemen. Dit vergt wel meer innovatie en ruimte voor nieuwe impulsen (zowel op gebied van accommodaties als organisatie).

In de recent (juli 2009) verschenen *Quickscan Leisure en (water)sport Maasplassen* is als belangrijk punt in de ontwikkeling van de regio Midden-Limburg aangegeven: differentiatie in beleving en activiteiten bij verblijfsaccommodatie.

Verder wordt benadrukt dat samenwerking tussen verschillende recreatieve ondernemingen met name voor onderlinge promotie essentieel is.

Het nieuwe hotel aan de Oude Baan te Swalmen (gemeente Roermond) geeft een nieuwe impuls aan (de diversiteit van) de hotelmarkt in Roermond. Het hotel speelt in op de trend van boutiquehotels, kleinschalig, in een oosterse sfeer, met bijzondere voorzieningen, zoals een hamam, Turks stoombad en sauna. De exploitatie zal op duurzame wijze geschieden.

Deze nieuwe accommodatie levert een bijdrage aan de behoefte aan differentiatie in beleving en activiteiten bij verblijfsaccommodatie. Voor de gemeente Roermond presenteert de ondernemer een innovatief concept.

Het plan voor vestiging van een hotel in de panden Oude Baan 6 en 8 te Swalmen past qua functie binnen de huidige bestemmingsplannen van de gemeente Roermond voor dit gebied en de betreffende panden.

Op basis van het gestelde, met name in de hoofdstukken 5 en 6, kan geconcludeerd worden dat de bouw van dit nieuwe hotel niet zal leiden tot duurzame ontwrichting van de hotelmarkt in Roermond en directe omgeving.

## 12. Aanbevelingen

De eigenaar van het nieuw te bouwen hotel heeft aangegeven reeds in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan:

- het voeren van pro-actieve marketing om de juiste doelgroepen te bereiken, teneinde een goede concurrentiepositie te veroveren. Met name internet-vermeldingen op bekende boekingswebsites spelen hierbij een belangrijke rol.
- het zoeken van aansluiting bij toeristisch/recreatieve samenwerkingsverbanden in de eigen regio, zoals de TROM Midden-Limburg en de VVV Midden-Limburg;
- aansluiting zoeken bij Horeca Nederland - afdeling Roermond;
- het zoeken van aansluiting bij het Citymanagement Roermond;
- het aangaan van samenwerking met ondernemers in de toeristisch/recreatieve branche in Roermond e.o. om gezamenlijk arrangementen aan te bieden;
- het laten aanbrengen van bewegwijzering naar de locatie Oude Baan 6 en 8 binnen het bestaande toeristische bewegwijzeringssysteem van de gemeente Roermond (bruine borden).

=/=/=/=/=/=/=/=

## Bijlage 1

### Voorbeeld inrichting nieuwe hotel Oude Baan 6 te Swalmen

