

Hotelnota Enschede

2009 - 2014

Gemeente Enschede
Cluster Economische Zaken
Februari 2009

Inhoudsopgave

1.	Analyse huidig aanbod.....	6
2.	Trends & ontwikkelingen.....	9
3.	Ontwikkelruimte.....	11

Inleiding

Medio 2005 is het Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Deze horecanota biedt een basis voor een goede ruimtelijke en economische ontwikkeling van de Enschedese horeca. Voor de komende jaren gelden de volgende algemene uitgangspunten:

1. de versterking van de binnenstad als euregionaal uitgaanscentrum;
2. de bundeling van horecabedrijvigheid in krachtige clusters;
3. beperking van eventuele overlast voor aanpalende functies;
4. de verruiming van het sluitingstijdenbeleid, met name in de binnenstad;
5. de stroomlijning van gemeentelijke dienstverlening aan ondernemers.

Gelet op het specifieke karakter van de sector is het hotelwezen in het Ontwikkelingskader Horeca 2005-2015 goeddeels buiten beschouwing gelaten. Wel is in de horecanota een beknopte verkenning van de hotelsector aangekondigd met daarin richtinggevende uitspraken over de planologische ontwikkelruimte voor het hotelwezen in Enschede. Dit heeft in 2006 geresulteerd in een ambtelijke notitie.

Ontwikkelingen in het recente verleden, de op korte termijn te verwachten dynamiek in de Enschedese hotelsector alsmede de gemeentelijke ambitie de komende jaren stevig in te zetten op de vrijetijdseconomie gaven aanleiding de ambtelijke notitie uit 2006 te actualiseren en tevens bestuurlijk vast te laten stellen. De voorliggende Hotelnota Enschede 2009-2014 is hiervan het resultaat.

De nota begint met een aanbodanalyse van de Enschedese hotelsector. Daarna worden de relevante trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod beschreven. Op basis van deze sectorale verkenning worden vervolgens uitspraken gedaan over de ontwikkelruimte voor de hotelsector in Enschede. Met behulp van ondersteunend kaartmateriaal zijn de ruimtelijke kenmerken van de sector inzichtelijk gemaakt.

1. Analyse huidig aanbod

De gemeente Enschede beschikt per medio 2008 over 9¹ hotelbedrijven. Samen zijn deze bedrijven goed voor 407 kamers en 900 bedden.

Enschede heeft hotels in het drie- en viersterrensegment. Aanbod in de laagste en hoogste classificatie ontbreekt in 2008. De hotels in de viersterrenklasse hebben met in totaal 262 kamers en 666 bedden verreweg de grootste opnamecapaciteit.

Hotelklasse	*	**	***	****	*****	Nvt	Totaal
Aantal bedrijven	-	-	3	3	-	3	9
Kamers	-	-	100	262	-	45	407
Bedden	-	-	144	666	-	90	900

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering (2008)

De capaciteit van de Enschedese hotelsector ligt weliswaar boven die van buurstad Hengelo (350 kamers en 763 bedden) maar blijft nadrukkelijk achter bij de opnamecapaciteit van referentiesteden als Arnhem (1.571 bedden), Groningen (1.659), Apeldoorn (2.283) en Eindhoven (2.736). Ook de hoteldichtheid blijft in Enschede (155.000 inwoners) met 0.6 hotelbedrijven per 10.000 inwoners achter bij steden met een vergelijkbare omvang.

Gemeente	Aantal bedrijven ²	Kamers totaal	Bedden totaal	Hoteldichtheid ³
Amsterdam	337	19.460	40.061	4.5
Rotterdam	61	3.272	6.423	1.0
Den Haag	65	3.509	6.970	1.4
Maastricht	45	2.201	4.422	3.8
Apeldoorn	29	1.117	2.283	1.9
Utrecht	24	1.325	2.736	0.8
Arnhem	17	727	1.571	1.2
Groningen	16	847	1.659	0.9
Eindhoven	15	1.480	2.736	0.7
Nijmegen	14	419	809	0.9
Tilburg	10	356	706	0.5
Enschede	9	407	900	0.6
Hengelo	5	350	763	0.6

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering (2008)

¹ Exclusief het ITC International Hotel. Dit hotel met 301 kamers en 384 bedden is weliswaar opgenomen in de statistieken van het bedrijfschap horeca en catering maar is exclusief gericht op 'long-stay' van studenten en personeel van het International Institute for Geo-Information, Science and Earth Observation (ITC) en daarom in deze notitie niet meegenomen.

² Hotelbedrijven (inclusief pensions > 5 bedden en exclusief Bed & Breakfast accommodaties).

³ Aantal hotels per 10.000 inwoners

Door benutting van planologische hotelontwikkelruimte op een drietal stedelijke ontwikkellocaties (zie hoofdstuk 'Ontwikkelruimte') kan de relatieve achterstand in opnamecapaciteit deels worden ingelopen.

Ontwikkeling 2000-2008

Het aantal bedrijven in de Enschedese hotelsector is in de periode 2000-2008 gestaag afgenomen: van 14 in 2000 tot 9 in 2008. De capaciteit uitgedrukt in bedden schommelt in diezelfde periode tussen 710 in 2000 en 1.087 in 2006.

Het landelijke beeld is diffuus. Algemeen lijkt zich in de sector een proces van schaalvergroting te voltrekken; een vrijwel gelijkblijvend aantal hotelbedrijven bij een vrij forse capaciteitstoename van kamers en bedden. Deze ontwikkeling doet zich gedeeltelijk ook voor in Enschede maar toch minder expliciet.

	Hotelsector Enschede 2000 – 2008				
	2000	2002	2004	2006	2008
Aantal bedrijven	14	14	14	13	9
Kamers	407	439	445	524	407 ⁴
Bedden	710	776	790	1.087	900

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering (2008)

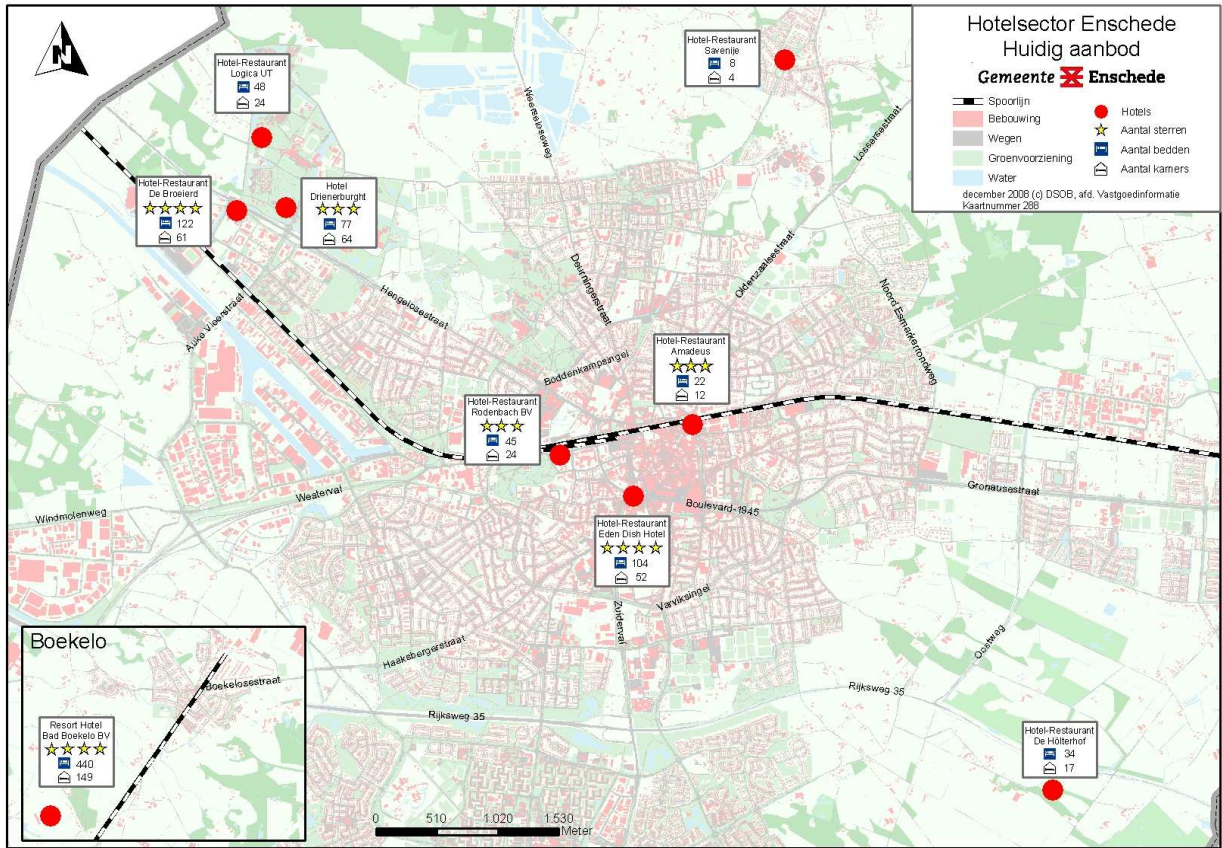
Spreiding hotelaanbod

Qua ligging is het hotelaanbod in Enschede min of meer verspreid over de stad en de omliggende dorpen (zie de kaart 'Huidig aanbod' op blz. 8).

Drie hotels liggen op loopafstand van het kernwinkelapparaat. De bedrijven in het Enschedese buitengebied liggen vrijwel allemaal in of nabij de dorpskernen van Boekelo, Glanerbrug en Lonneker. De overige hotels bevinden zich op of in de nabijheid van de campus van de Universiteit Twente.

De hotelsector in Enschede is overwegend op de zakelijke markt georiënteerd. Dit geldt in het bijzonder voor het viersterrensegment. Om de exploitatie te optimaliseren richt deze categorie hotels zich in toenemende mate ook op de (weekend)toerist. Het aanbod zuiver toeristische verblijfsaccommodaties blijft in Enschede relatief beperkt. En een eenvoudige, op jongeren gerichte verblijfsvoorziening (backpackershostel) ontbreekt vooralsnog in het aanbod.

⁴ in 2007 heeft het Eden Dish Hotel een deel haar van haar capaciteit overgeheveld naar het ITC International Hotel dat in hetzelfde gebouw is gevestigd maar in deze notitie niet is opgenomen als hotelaccommodatie. Dit verklaart deels de terugval in kamers en bedden in de periode tussen 2006 en 2008. Tevens hebben in deze periode een tweetal kleinere hotelbedrijven hun deuren gesloten.



2. Trends & ontwikkelingen⁵

Algemene trends

Als gevolg van schaalvergroting en toenemende concurrentiestrijd tussen steden komt de nadruk in de hotelsector steeds meer te liggen op originaliteit, specialisatie en ontspanning. De moderne consument is kritisch en veeleisend en kijkt nadrukkelijk naar de prijs/kwaliteitsverhouding. De concurrentie op de nationale en internationale hotelmarkt is groot. De hotelsector is daarom sterk in beweging.

Steeds meer (inter)nationale hotelketens vestigen zich in steden ten koste van kleine en middelgrote hotels. Hierdoor is in toenemende mate sprake van uniformering van het hotelaanbod in steden. Daarnaast neemt door schaalvergroting het gemiddelde aantal kamers per hotel toe. Bovendien vervaagt de scheiding tussen toeristische en zakelijke hotels. Vooral de grote en aanvankelijk zakelijk georiënteerde hotels trachten toeristen aan te trekken, onder meer via weekendarrangementen. Op deze manier kunnen zij de bezettingsgraad van hun kamers optimaliseren. Zoals blijkt uit de voorgaande analyse is deze trend ook in Enschede waarneembaar.

Een andere ontwikkeling betreft de functiemenging van verblijfsaccommodaties met andere functies. Steeds vaker maken hotels deel uit van 'leisure'-centra, partycentra, megabioscopen, voetbalstadions, recreatiecomplexen congresgebouwen en universiteitscampussen (in Enschede: hotel Drienerburght en hotel Logica UT). Bovendien ontstaan samenwerkingsverbanden met andere bedrijvigheid. Het betreft hier onder meer restaurants, auto-, boot- en fietsverhuur, muziekverhuur en amusementsbedrijven.

Daarnaast spelen hotels steeds meer in op de krapte in de zorgsector. Bezuinigingen in de zorg en verkorting van de opnameduur leiden in toenemende mate tot samenwerkingsverbanden tussen hotels, ziekenhuizen en verzorgingshuizen. Voorbeelden hiervan zijn zorghotels en kraamhotels.

Tot slot bestaat er een trend die betrekking heeft op een combinatie van een specifiek deel van de woningmarkt en de hotelsector, in de vorm van 'short-stay' faciliteiten. Vanwege de nog altijd voortdurende krapte op de woningmarkt verblijven buitenlandse werknemers, uitwisselingsstudenten en gastdocenten steeds vaker in zogenoemde appartementhotels of vakantiehuysjesparken hun tijdelijke verblijf in Nederlandse steden.

Themahotels

De hotelgast, en vooral de toerist, is steeds meer op zoek naar toegevoegde waarde in de vorm van unieke overnachtingsmogelijkheden. Voor steden is het van belang nieuwe hotelconcepten aan te bieden om in de toekomst de concurrentiepositie in binnen- en buitenland veilig te stellen. Monumentale panden en bijzondere gebouwen zoals kloosters, kastelen, watertorens, pakhuizen en industriegebouwen kunnen bijvoorbeeld worden ingezet voor de vestiging van authentieke, bijzondere hotels.

⁵ Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering & Bureau Stedelijke Planning

De hedendaagse verblijfsgast is niet op zoek naar overdreven luxe, maar naar maatwerk en beleving. Om deze reden speelt het aanbod van een breder productassortiment met bijvoorbeeld 'wellness' (beauty en fitness), cultuur, recreatie en 'leisure' een steeds grotere rol. Congressen en cursussen vinden plaats in hotels waar middels moderne technologie optimale werkmogelijkheden geboden worden. Na een lange werkdag kan de zakenmens zich in het hotel ontspannen en in een aantrekkelijke ambiance een 'thuisgevoel' beleven.

Themahotels kunnen de individuele en kritische hotelgasten op maat bedienen. Door een specifiek thema aan te bieden kan het hotel een bepaalde beleving verkopen aan de gast. Voorbeelden zijn designhotels, mediterrane hotels, oosterse hotels, cultuurhotels, boutiquehotels en sporthotels.

In verschillende steden worden lokale kwaliteiten zoals technologie, sport, design, architectuur en hergebruik van industrieel erfgoed ingezet als thema's voor hotels. Zulke lokale of 'typisch Nederlandse' kwaliteiten kunnen de concurrentiepositie ten opzichte van steden in het binnen- en buitenland verstevigen.

3. Ontwikkelruimte

De landelijke trends laten zien dat de hotelsector vooral in kwalitatieve zin nog volop in beweging is. Enschede biedt de hotelsector zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin ruimte voor ontwikkeling. Bestaande hotelbedrijven krijgen binnen de kaders van het bestemmingsplan ruimte voor vernieuwing en/of uitbreiding. Uit een inventarisatie onder bestaande hotelondernemingen blijkt dat één hotel - Edén Hotel Dish - ook daadwerkelijk plannen heeft haar capaciteit op termijn substantieel uit te breiden. Op een locatie naast het huidige onderkomen aan de Boulevard 1945 moet een compleet nieuw hotel met een capaciteit van circa 120 kamers en congresruimten verrijzen.

Nieuwe hotelinitiatieven krijgen in Enschede de komende jaren primair ontwikkelruimte op een drietal stedelijke ontwikkellocaties:

- Muziekkwartier
- Zuiderval
- Roombeek

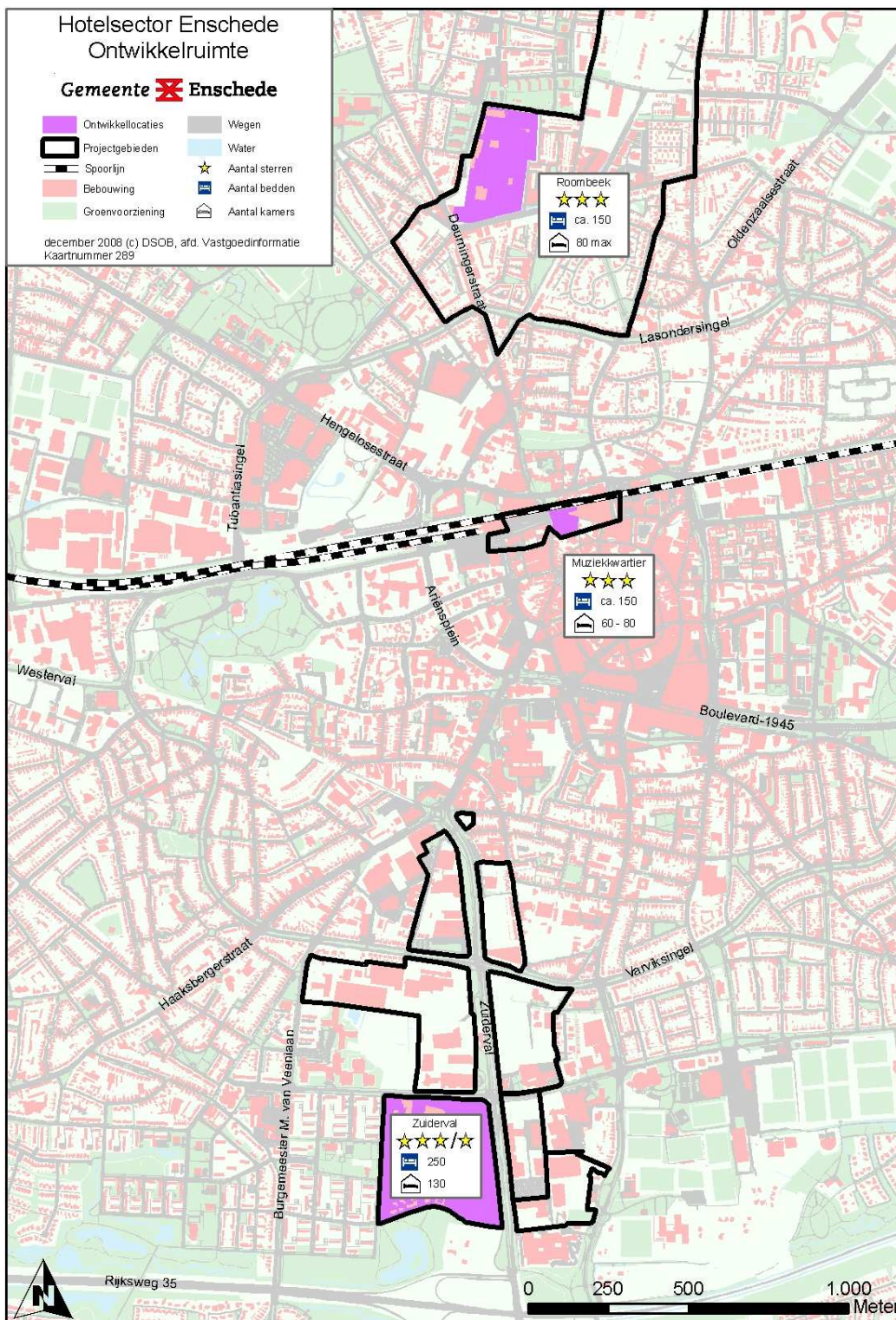
De hotelontwikkelruimte op elk van deze ontwikkellocaties is reeds planologisch ingebed in de vigerende bestemmingsplannen. Op deze locaties is de hotelfunctie steeds onderdeel van een bredere, integrale gebiedsontwikkeling.

In het op de noordelijke binnenstad van Enschede grenzende Muziekkwartier ligt het accent op (muziek)cultuur en uitgaan. Deze gebiedsontwikkeling biedt prima uitgangspunten voor een op de toerist afgestemde hotelvoorziening.

De Zuiderval, de invalsweg vanaf de snelweg A35 richting Enschede-Centrum, heeft als profiel werken (dienstverlening, kantoren) en daarnaast wonen en automotieve. Voor onderdak van zakelijk verkeer en overige passanten is op deze locatie ook ruimte voor hotelontwikkeling.

In Roombeek is sprake van een gecombineerde ontwikkeling met wonen, werken en recreëren. Ook op cultureel vlak heeft deze locatie veel te bieden. Het onlangs geopende museum TwentseWelle vormt het kloppend hart van het Kunstkwartier Roombeek. De Cultuurmijl verbindt de binnenstad met dit bruisende stukje Enschede. Karakter en opzet van de wijk bieden de hotelsector mogelijkheden voor een exploitatie die is gebaseerd op een mix van zakelijk en particulier toerisme.

Hierna wordt verder ingegaan op de specifieke hotelontwikkelruimte op de drie bovengenoemde locaties. De kaart 'Ontwikkelruimte' (blz.12) geeft inzicht in de spreiding van de ontwikkellocaties over de stad.



Muziekwartier

Eind 2008 zijn de deuren van het Nationaal Muziekwartier geopend. Deze ontwikkellocatie omvat een nieuwe muziektheaterzaal, een poppodium, muziekschool, oefenruimtes voor het conservatorium, horeca-/detailhandelsvoorzieningen, appartementen en kantoren. Ook het bestaande Muziekcentrum

maakt onderdeel uit van het nieuwe Muziekkwartier. Enschede heeft met deze bundeling van muziekgerelateerde voorzieningen in één gebouw een unieke accommodatie voor zowel klassiek als modern repertoire: opera, pop, rock of musical, toneel, dans en cabaret.

► In een door een extern bureau⁶ uitgevoerde analyse is ruimte geïndiceerd voor een middelgroot hotel met maximaal 80 kamers (circa 150 bedden) in het driesterrensegment. Deze ontwikkelruimte is ook planologisch doorvertaald in het ontwerpbestemmingsplan Muziekkwartier.

Inmiddels heeft ontwikkelaar Van Wijnen een overeenkomst met Eden Hotels voor de ontwikkeling van een middelgroot stadshotel op deze centrumlocatie. Dit hotel zal naar verwachting medio 2011 haar deuren openen.

Zuiderval

Op de ontwikkellocatie Zuiderval worden werken en wonen gecombineerd met groen en stedelijkheid. De locatie ligt aan weerszijden van de invalsweg Zuiderval, de belangrijkste verbinding tussen A35 en het centrum van Enschede. Het plangebied omvat in totaal circa 40 hectare. Verspreid over zes verschillende deelgebieden wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van circa 100.000 m² kantoorruimte, 15 à 20.000 m² commerciële en bedrijfsruimte, circa 40.000 m² mobiliteitsgerelateerde functies, 155 (stads)woningen en 70 vrije kavels voor woningbouw. De stedelijke menging van functies zorgt voor een levendig gebied.

► De Zuiderval biedt op deellocatie Kotmanpark ruimte voor de ontwikkeling van een hotel-restaurant met congresfaciliteiten en circa 130 kamers (circa 250 bedden) in het middensegment of iets daarboven. Deze ontwikkelruimte is planologisch doorvertaald in het bestemmingsplan Zuiderval. Naar verwachting zal deze ontwikkelruimte worden benut door hotelgroep Van der Valk.

Roombeek

De stedelijke ontwikkellocatie Roombeek groeit de komende jaren verder uit tot een levendige, gemêleerde wijk waar wonen, werken en recreëren zijn gemengd. Het karakter van de wijk biedt mogelijkheden voor exploitatie van zowel dag- als verblijfshoreca. Met name de ontwikkeling van het Cultuurkwartier Roombeek zal de wijk toeristisch op de kaart zetten en daarmee kansen scheppen voor de introductie van nieuwe horecaconcepten, ook in de sfeer van verblijfsaccommodatie.

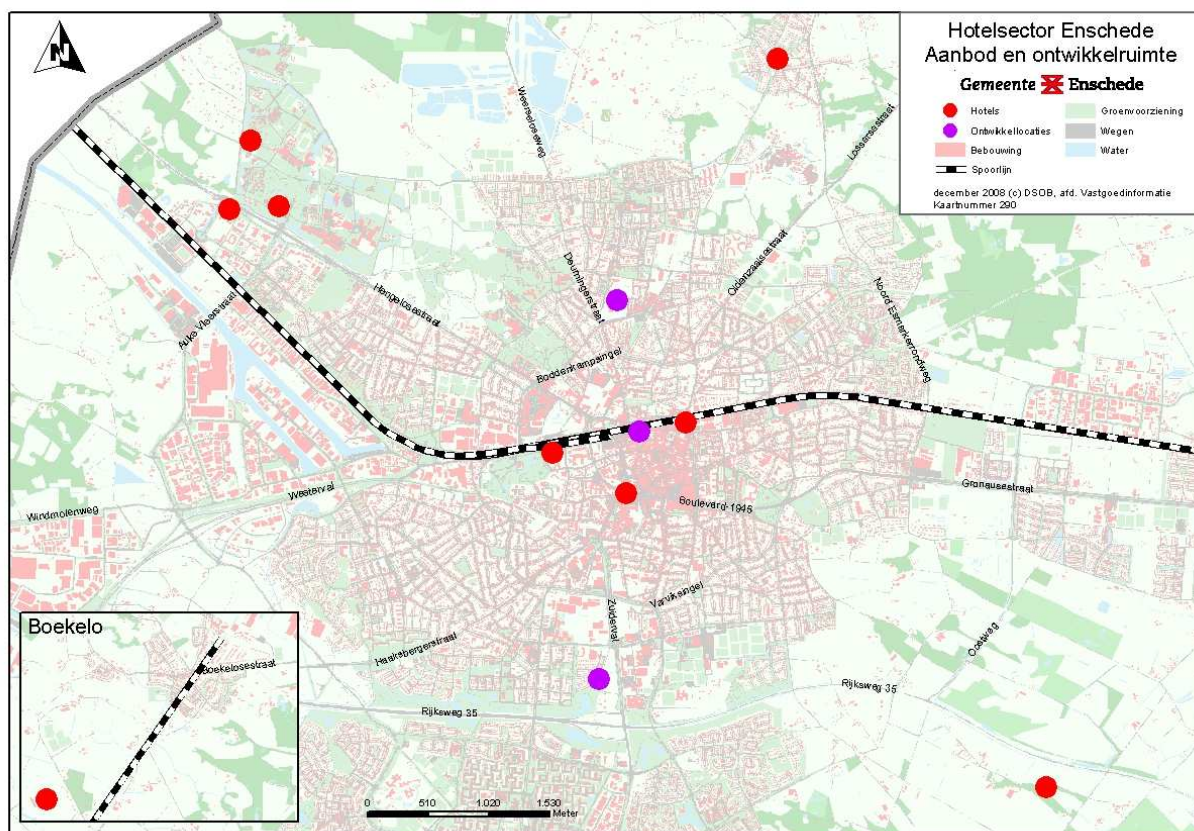
► Het bestemmingsplan Roombeek biedt op deellocatie 'Op de Brouwerij' mogelijkheden voor de ontwikkeling van een hotel met maximaal 80 kamers en congresruimten in het middensegment of net daaronder. Ontwikkelaar ING Real Estate beraadt zich momenteel of zij deze ontwikkelruimte ook daadwerkelijk gaat benutten.

Het specifieke karakter van elk van de hierboven beschreven ontwikkellocaties biedt de markt mogelijkheden een variëteit aan hotelconcepten (zakelijk en toeristisch) op te starten. Daarmee kan worden ingespeeld op de gemeentelijke ambitie het toeristisch-recreatief profiel van Stad Enschede de komende jaren stevig te versterken. Voor nadere informatie hieromtrent wordt verwezen naar het gemeentelijke Koers- en Actieprogramma 'Enschede als Belevenis'.

⁶ Bureau Tichelaar 2003

Ook mag niet onvermeld blijven dat Enschede - de gemeente en private partijen - de komende jaren intensief verder bouwt aan haar profiel als Kennisstad. Meest in het oog springend daarbij is de ontwikkeling van het Kennispark. Deze ontwikkeling van circa 80 hectare kennisintensieve bedrijvigheid moet de komende jaren op en rond het terrein van de Universiteit Twente verrijzen. De hotelsector in Enschede en Twente kan hierop inspelen met een voorzieningenaanbod dat aansluit op de wensen van de moderne congresganger en ander zakelijk toerisme.

Op de onderstaande kaart wordt de ruimtelijke spreiding van het bestaande hotelaanbod en de ontwikkelruimte op de drie stedelijke ontwikkellocaties nog een keer in samenhang weergegeven.



Overige locaties

Hoewel de Enschedese hotelsector in vergelijking met referentiesteden momenteel bescheiden van omvang is, wordt de sector de komende jaren op een drietal stedelijke ontwikkelingslocaties - Muziekkwartier, Roombeek en Zuiderval - volop ruimte voor ontwikkeling geboden. Met de lopende ontwikkeling van het Muziekkwartier en de Zuiderval en de verwachte nieuwbouw van het Eden Dish Hotel zal het Enschedese hotelwezen de komende jaren groeien met circa 270 kamers. Indien ook de planologische ontwikkelruimte op Roombeek (deellocatie 'Op de Brouwerij') zal worden benut groeit de sector met nog eens 60 tot 80 kamers. Hiermee wordt de achterstand in capaciteit ten opzichte van de belangrijkste referentiesteden goeddeels ingelopen.

Bestaande horecaondernemers (restaurateurs, zalenexploitanten e.d.) krijgen, mits ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar, mogelijkheden hun exploitatie te verbreden met een hotelfunctie. Voorwaarde is dat de hotelplannen van deze groep ondernemers in het verlengde liggen van hun bestaande activiteiten en daarop een toegevoegde waarde vormen. De hotelontwikkelruimte is gebonden aan een maximum van maximaal 30 kamers.

Gelet op de nog beschikbare hotelontwikkelruimte wordt uiterste terughoudendheid in acht genomen bij het verder faciliteren van hotelinitiatieven buiten de formele hotelontwikkellocaties. Een en ander betekent niet dat er buiten deze locaties op voorhand geen initiatieven meer worden toegelaten. Wel kunnen deze rekenen op een zeer kritische ambtelijke en bestuurlijke toets. Zonder uitpuittend te zijn worden de volgende criteria hierin in ieder geval betrokken:

- Ruimtelijke inpasbaarheid
- Marktruimte
- Toegevoegde waarde
- Schaalomvang

Een hotelbedrijf moet allereerst planologisch inpasbaar zijn op een door een initiatiefnemer aangedragen locatie.

De bewijslast voor marktruimte ligt vervolgens primair bij de initiatiefnemer. Deze moet in redelijkheid aannemelijk kunnen worden gemaakt. Daar hoort ook bij dat de toegevoegde waarde van een nieuw initiatief op het bestaande aanbod hotels kan worden aangetoond. Eerder is geconstateerd dat een meer op jongeren gericht low-budget hotel nog ontbreekt in Enschede. Met name voor de binnenstad met haar omvangrijke (ook) op jongeren georiënteerde aanbod voorzieningen zou een dergelijke voorziening die meerwaarde aantoonbaar kunnen opleveren.

De schaalomvang van een bedrijf vormt in de integrale afweging eveneens een belangrijk aspect. Voor kleinschalige initiatieven met een capaciteit van minder dan 10 kamers (< 20 bedden) wordt, mits ruimtelijk inpasbaar en van voldoende toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande hotelaanbod, een soepeler regime gehanteerd .

Grotere initiatieven die onderdeel zijn van zeer grootschalige gebiedsontwikkelingen waarbij sprake is van een multifunctioneel programma (bijv. wonen-werken-recreëren) mogen eveneens rekenen op een in beginsel positieve grondhouding van de gemeente. Te denken valt bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van een hotel als onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling van het Luchthaventerrein. Onverlet blijft dat ook in deze gevallen de bewijslast voor marktruimte en toegevoegde waarde op het bestaande aanbod bij de initiatiefnemer ligt.

Bijlagen

Hotelaanbod Enschede (standgegevens juli 2008)

Naam	Adres	Postcode	Deelsector	Kamers	Bedden	Klasse
Hotel Restaurant Rodenbach	Parkweg 37-39	7513 AR	Hotel-restaurant	24	45	3 D
Hotel Restaurant Savenije	Dorpsstraat 149	7524 CH	Hotel-restaurant	4	8	N
Huize Hölterhof	Huize Hölterhoflaan 10	7534 PH	Hotel-restaurant	17	34	N
Eden Dish Hotel	Boulevard 1945 2	7511 AE	Hotel-cafe-restaurant	52	104	4 D
Hotel Amadeus	Oldenzaalsestraat 103	7511 DZ	Hotel-cafe-restaurant	12	22	3 D
Country Hotel De Broeierd	Hengelsestraat 725	7521 PA	Hotel-cafe-restaurant	61	122	4 D
Hotel Resort Bad Boekelo	Oude Deldenerweg 203	7548 PM	Hotel-cafe-restaurant	149	440	4 V
Conferentiehôtel Drienerburght	Drienerlolaan 5	7522 NB	Hotel-cafe-restaurant	64	77	3 D
Logies- en vergaderaccommodatie Logica	Campuslaan 60	7522 NR	Hotel-cafe-restaurant	24	48	N
ITC International Hotel ⁷	Boulevard 1945 4	7511 AE	Hotel/Hotel-garni	301	384	2 D

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering (2008)

D - Definitief geclassificeerd: betekent geclassificeerd na toetsing in het hotel (na controle)

V - Voorlopig geclassificeerd: Dit zijn hotels die nog niet zijn bezocht en getoetst.
De voorlopige classificatie berust volledig op de eigen opgave van de betreffende ondernemer.

N - (Nog) niet geclassificeerd

⁷ Het ITC International Hotel is in de notitie verder niet meegenomen omdat deze accommodatie geen kamers in de vrije verhuur heeft.