

BEHOEFTE HOTEL METTERSWANE NIJMEGEN

28 OKTOBER 2020



BEHOEFTE HOTEL METTERSWANE NIJMEGEN

28 OKTOBER 2020

Status:

Eindrapport

Datum:

28 oktober 2020

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Vrije tijd

Drs. Ingrid Ploegmakers MRICS
Susanne Brugman MSc

Voor meer informatie: Drs. Ingrid Ploegmakers MRICS, ip@stedplan.nl

Review:

Drs. Toine Hooft

In opdracht van:

SAB



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200233

Referentie: 20200233 SAB Nijmegen Metterswane onderbouwing hotel 271020

INLEIDING	7
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING	9
1.1 LIGGING PROJECTLOCATIE	
1.2 HOTEL METTERSWANE	
2 BELEIDSKADER	13
2.1 RIJKSBELEID	
2.2 PROVINCIAAL BELEID	
2.3 REGIONAAL BELEID	
2.4 GEMEENTELIJK BELEID	
3 EFFECTEN VAN CORONA OP DE TOERISTISCHE MARKT	18
3.1 GEVOLGEN ECONOMISCHE GROEI	
3.2 GEVOLGEN ONTWIKKELING TOERISME	
4 BEHOEFTE HOTEL	21
4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
4.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
4.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
4.4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE	
4.5 (RUIMTELIJKE) EFFECTEN	
5 CONCLUSIE	33
BIJLAGE 1 HOTELAANBOD NIJMEGEN	
BIJLAGE 2 BEREKENING MARKTRUIMTE NIJMEGEN	

INLEIDING

De voormalige kantoorlocatie Metterswane, tegenover het treinstation van Nijmegen, wordt door Kondor Wessels herontwikkeld tot een locatie met woningen, kantoren, commerciële- en bedrijfsruimten en een hotel (maximaal 4.000 m² bvo, ca. 110 kamers). Voor de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan in de maak.

Dit onderzoek richt zich op de hotelfunctie. Het hotel valt te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierop is artikel 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing, ook wel genoemd de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Als onderlegger voor het ontwerpbestemmingsplan is in 2016 reeds een onderbouwing (in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking) opgesteld voor de ontwikkeling van het hotel. Echter, op basis van de huidige marktomstandigheden bleek dat er behoefte is aan een nieuw en actueel onderzoek waarin de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en ruimtelijke effecten van de hotelontwikkeling (op het bestaande aanbod, de leegstand en het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat) nader worden bekeken.

Bureau Stedelijke Planning is daarom gevraagd een nieuw behoefte- en effectenonderzoek uit te voeren, waarin rekening is gehouden met de actuele stand van zaken: de coronacrisis en (wijzigingen) het planaanbod.



FIGUUR 1 IMPRESSIE STATIONSPLEIN METTERSWANE
Bron: KondorWessels, 2020

De opbouw van het rapport is als volgt:

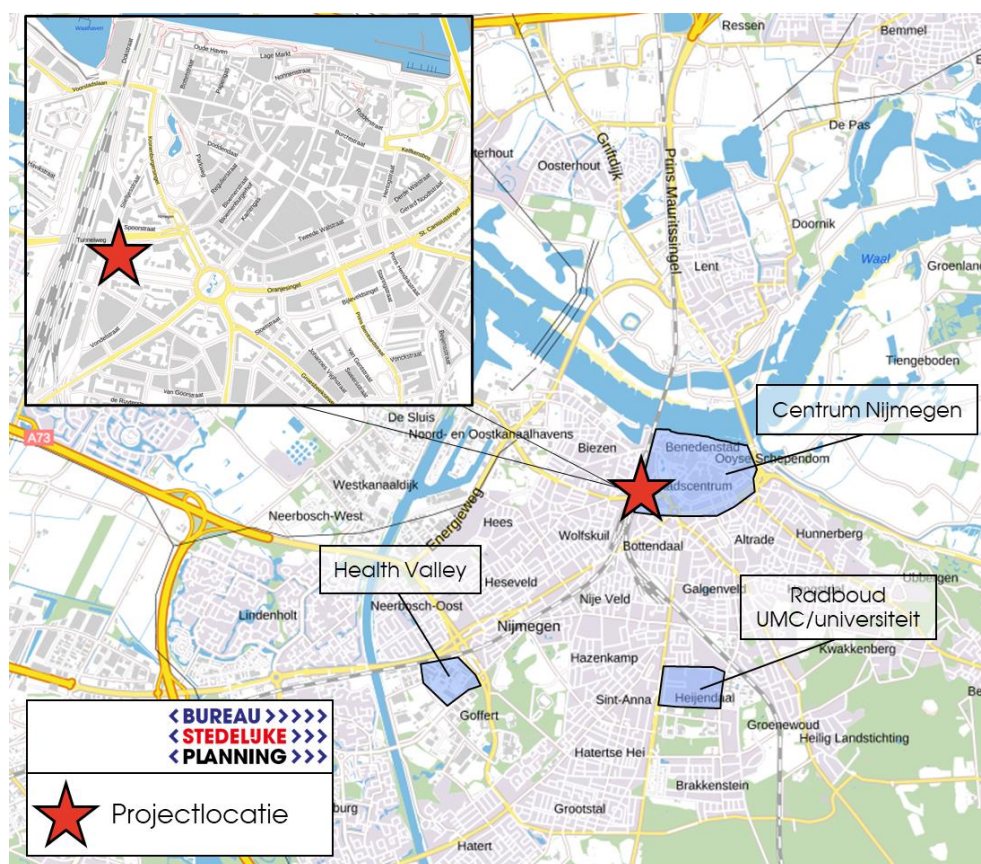
1. Locatie- en projectbeschrijving
2. Beleidskader
3. Effecten van corona
4. Behoeftes hotel
 - Afbakening onderzoeksgebied
 - Ontwikkeling van de vraag
 - Ontwikkeling van het aanbod
 - Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
 - Ruimtelijke effecten
5. Conclusie

1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de belangrijkste locatie- en projectkenmerken van Metterswane.

1.1 LIGGING PROJECTLOCATIE

- De locatie Metterswane heeft een prominente ligging in het stationsgebied. Het is gesitueerd aan het Stationsplein, op 80 meter van het station en pal tegenover de hoofdingang van het Centraal Station. Door de ligging is Metterswane het eerste wat passanten zien als ze station Nijmegen aan de oostkant verlaten.
- Onder normale omstandigheden (buiten de Coronacrisis om) maken dagelijks 45.000 treinreizigers en 30.000 busreizigers gebruik van het Centraal Station. Dit maakt het stationsgebied voor veel mensen de entree van de stad.



FIGUUR 2 LIGGING PROJECTLOCATIE

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van BRT Achtergrondkaart

- De projectlocatie ligt tegen het stadscentrum aan en ligt aan de looproute richting het stadscentrum. Daarmee vormt Metterswane een belangrijke toegangspoort tot het centrum van Nijmegen.
- Nijmegen is de oudste stad van Nederland, met een geschiedenis die meer dan 2000 jaar terug gaat. Dit zorgt voor een unieke historische gelaagdheid, wat toeristen aantrekt. In de omgeving van Nijmegen zijn veel historische bezienswaardigheden te vinden, daterend uit de Romeinse tijd tot de tijd van Karel de Grote. Als frontstad is Nijmegen niet ontkomen aan bombardementen in de Tweede Wereldoorlog, waardoor er ook veel naoorlogse wederopbouw heeft plaatsgevonden.
- Het hotel ligt tegen de historische binnenstad aan. De binnenstad van Nijmegen doet het goed. Er is weinig winkelleegstand en het winkelaanbod is gevarieerd en bestaat uit zowel winkelketens als winkels van lokale ondernemers. De binnenstad is in trek door de vele evenementen en wordt door bezoekers hoog gewaardeerd voor haar sfeer, horeca-aanbod en terrassen.
- Nijmegen kent een sterke identiteit op het gebied van Health & High Tech. De projectlocatie ligt op circa 3 kilometer afstand van de campussen van de Radboud Universiteit Nijmegen/Radboud UMC en Health Valley, het zorginnovatienetwerk van Nederland.
- Aan de zuidzijde van de projectlocatie bevindt zich de nieuw ontwikkelde Van Schaek Mathonsingel met haar mix van moderne en historische bebouwing en een moderne parkeergarage. Aan de noordzijde ligt de minder aantrekkelijke Burgemeester Hustinxstraat. De gemeente heeft de ambitie om beide verbindingen op te waarderen en deze routes naar het centrum te versterken, waardoor ook de bereikbaarheid van Metterswane wordt verbeterd.

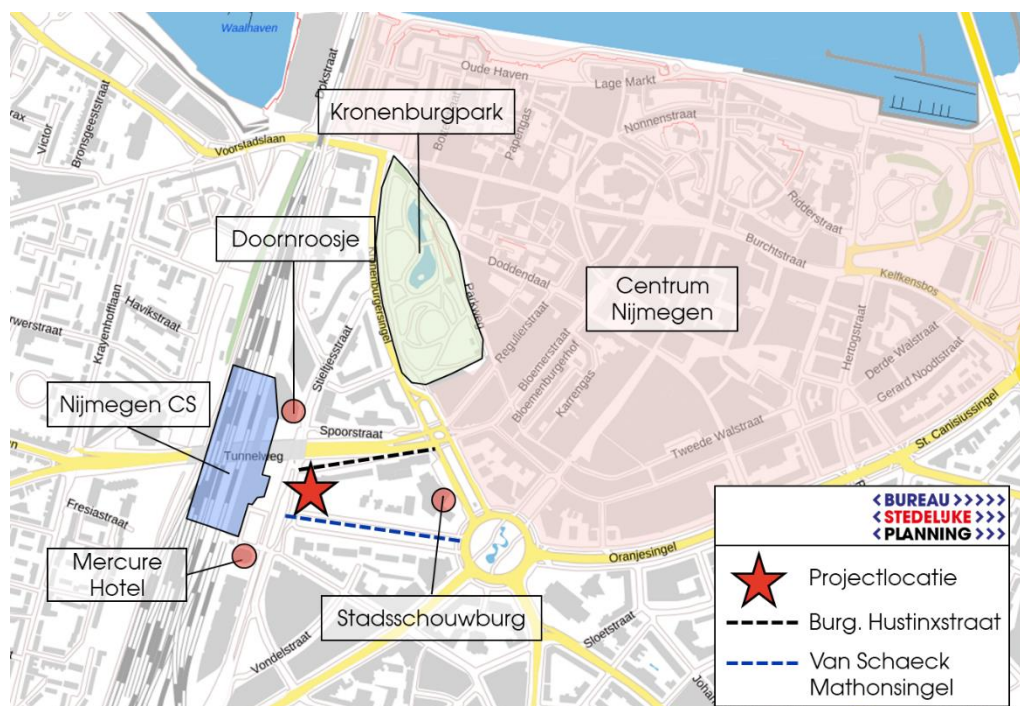
1.2 HOTEL METTERSWANE

Metterswane is door Stichting Philips Pensioenfonds in 1975 gerealiseerd. Het oude Metterswane, wat vanaf 1977 dienst deed als gemeentekantoor, was tegen een woongebouw aangebouwd. Dit woongebouw met appartementen in particulier eigendom en een commerciële plint, aan de Burgemeester Hustinxstraat, blijft behouden.

De prominente ligging van Metterswane is een van de uitgangspunten van het nieuwe project. De stationsomgeving van Nijmegen moet de komende jaren worden omgevormd tot het visitekaartje van de stad. In de huidige vorm is de locatie weinig aantrekkelijk voor lang verblijf. De ambitie is om het nieuwe gebouw een uitnodigende allure te geven.

Er wordt uitgegaan van de realisatie van een gemengd programma in het Nieuwe Metterswane, waar wonen, werken, verblijven en commerciële functies een plek krijgen, namelijk

- Maximaal 264 appartementen;
- Hotelfunctie met een omvang van maximaal 4.000 m² bvo, circa 110 kamers;
- Kantoorfunctie ter grootte van maximaal 4.000 m² bvo.
- Commerciële en bedrijfsruimte met een omvang van circa 1.600 m² bvo, bestemd voor bijvoorbeeld een supermarkt en een brasserie.



FIGUUR 3 OMGEVING EN LIGGING VAN PROJECTLOCATIE

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van BRT Achtergrondkaart

Voorliggend rapport richt zich op de hotelfunctie. Het hotel krijgt de volgende kenmerken:

- De exploitant en eindbelegger voor het Metterswane hotel is nog niet bekend. Wel hebben verschillende bekende hotelketens interesse getoond in de locatie.
- Het focust zich zowel op de zakelijke als de recreatieve toeristische doelgroepen. Er wordt van uitgegaan dat de zakelijke toeristen vooral op doordeweekse dagen gebruik maken van het hotel. In het weekend richt het hotel zich op de recreatieve toeristen. Daarmee wordt een continue bezetting beoogd en de afhankelijkheid van één enkele doelgroep verkleind. Dit is van groot belang om het mogelijk wegvallen van een doelgroep op te kunnen vangen zoals nu door de coronacrisis gebeurt bij de zakelijke markt.
- Hoewel het hotel (voor Nijmeegse begrippen) een fors aantal kamers zal hebben, wordt ingezet op het creëren van een kleinschalige sfeer van een

boutique hotel, met een stijlvolle inrichting en design meubels. Hierdoor spreekt het zowel de recreatieve als de zakelijke toerist aan.

- Het Metterswane wordt geen sterrenhotel. De kwaliteit die beoogd wordt komt wel in de buurt van een viersterrenhotel. De kamerprijs zal echter eerder rond die van een betaalbaar tweesterrenhotel liggen. Hierdoor heeft het hotel een zeer goede prijs-kwaliteitverhouding. Een vergelijkbaar hotel-concept is bijvoorbeeld het Ibis Styles hotel.
- De geplande opening is in 2024.

2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het relevant beleid voor de ontwikkeling van het geplande hotel van Metterswane uitgelicht.

2.1 RIJKSBELEID

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij geldt het volgende:

Artikel 3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij een uitbreiding of nieuwvestiging groter dan 500 m² bvo moet de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking worden gemotiveerd. Een onderzoek naar de behoefte heeft tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet erop toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

Een behoefte aan voorzieningen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt op het totale aanbod aan bijvoorbeeld hotels, en kwalitatief op het hotel-segment, het soort locatie en/of de functie. Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

De ambitie en het doel van de provincie Gelderland is toerisme en recreatie versterken en verbeteren. Samengevat werkt de provincie aan de volgende zaken:

- Promoten van wat Gelderland te bieden heeft (betere marketing).
- Het verbeteren en vernieuwen van wat Gelderland te bieden heeft.
- Het creëren van samenhang in het aanbod (themavakanties en recreatie).

Visie en strategie Gelderse Streken 2019-2023

De provincie Gelderland is de nummer één in binnenlandse vakantiebestemmingen. De focus van de provincie ligt op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig toeristisch beleid. Samen met haar partners wil de provincie nadrukkelijk werken aan het behouden en duurzaam uitbreiden van de positie als attractieve plek. De volgende doelen van de provincie worden omschreven in het visie- en strategiedocument:

- Gelderland in zijn geheel als toeristisch kwaliteitsproduct in de markt zetten.
- Het versterken van (de kwaliteit van) het toeristische aanbod, waaronder het aanpakken van overnachtingsmogelijkheden en het aanbod in cultuur, erfgoed en sport. Dit om het aantal bezoeken en vakanties te vergroten en te verlengen om daarmee merkbare hogere bestedingen per toerist en bezoek te realiseren voor toeristen en inwoners.
- De doelgroepen van de provincie zijn zowel nationale bezoekers als internationale bezoekers.

Het project Metterswane sluit aan op de ambitie om de overnachtingsmogelijkheden in de regio te versterken.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciaal beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Aan dit doel wordt met behulp van zeven ambities - op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat - richting gegeven. Voor de beoogde ontwikkeling in Metterswane is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant:

“Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.”

De ontwikkeling van het Metterswane vindt dan wel niet plaats binnen een bestaand gebouw, maar wordt wel binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd (vervangende nieuwbouw), in een concentratie van bebouwing en voorzieningen.

2.3 REGIONAAL BELEID

Toerisme bestemming in balans: Toeristisch toekomstperspectief regio Arnhem-Nijmegen

De regio Arnhem-Nijmegen wordt gezien als een toeristisch trekpleister, voor zowel binnenlands als buitenlands toerisme. Toerisme is lang gezien als een sector die vooral bijdraagt aan de regionale economie. Die kijk verandert. De regio beschouwt toerisme als een sector die waarde aan diverse maatschappelijke en economische gebieden toegevoegd, landelijk en regionaal. Het kan direct bijdragen aan het welzijn, de welvaart en het geluk van alle inwoners. Het (door)ontwikkelen van het toeristisch aanbod is nodig om in de toekomst een vitale toeristische regio te blijven. Randvoorwaarde is wel dat het karakter van de regio behouden blijft.

Het ontwikkelen van hotels sluit aan bij de ambitie om het toeristisch aanbod door te ontwikkelen. Daarmee kunnen ook in de toekomst de overnachtingen van toeristen in Nijmegen worden gefaciliteerd.

Momenteel wordt door de regio Arnhem-Nijmegen gewerkt aan de Uitvoeringsagenda Recreatie en Toerisme 2021-2023. De inhoud hiervan is nog niet bekend bij ons.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

Coalitieakkoord Nijmegen 2018-2022

Eén van de vier opgaven voor de stad is het versterken van de economische veerkracht. Dit gebeurt onder andere door het benutten van economische kansen. De gemeentelijke coalitie heeft voor deze kansen een economische visie opgesteld. Centraal in deze visie staat de investering in een aantal kansrijke sectoren:

- Logistiek en watergebonden bedrijvigheid.
- Circulaire economie en energietransitie.
- Vrijetijdseconomie, inclusief toerisme en binnenstad.

Voor de sector vrijetijdseconomie geldt dat de coalitie zich inzet voor de transformatie van de binnenstad van een 'place to buy' naar een 'place to meet', waar verblijf in de stad een belangrijkere rol moet gaan spelen. Deze ambitie wordt in de Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 toegelicht.

De toeristische sector, waar ook hotels onder vallen, is door de gemeente aangemerkt als een van de kansrijke sectoren voor de economie. De ontwikkeling

van een hotel sluit ook aan bij de ambitie om de binnenstad te transformeren naar 'place to meet'.

Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040: Stad in beweging

(28 oktober behandeling door gemeenteraad, daarna definitief.)

- De gemeente ziet groei voor zich in de bestaande stad. De nadruk wordt gelegd op intensivering, verdichting, functiemenging en transformatie van bestaande gebieden. De ruimte die nodig is voor de extra te creëren woningen en banen wordt in focusgebieden gezocht, waaronder de stationsomgeving van Nijmegen CS en de binnenstad.
- Stedelijke knooppunten worden beschouwd als hoofdgebieden voor functiemenging. Functiemenging vergt vaak maatwerk, aangezien niet alle vormen van bedrijvigheid geschikt zijn voor functiemenging en intensivering. In de periode tot 2040 wil de gemeente de mogelijkheden van verdichting en functiemenging vooral in de stedelijke knooppunten stimuleren. Dit zijn de locaties in de stad waar verschillende vervoerstromen, voorzieningen en werklocaties samenkomen. Denk aan het stationsgebied, de knoop Winkelsteeg/Goffert, de knoop Heyendaal, de knoop Lent en de knoop Dukenburg.
- Zoals eerder benoemd wil de gemeente de binnenstad transformeren van een 'place to buy' naar een 'place to meet'. Sectoren als horeca, cultuur, dienstverlening en evenementen worden steeds belangrijker. In de binnenstad wordt ruimte geboden aan de groei van deze sectoren, waarbij nadrukkelijk geldt het evenwicht tussen 'leefbaarheid' en de reuring die in de binnenstad heerst behouden blijft. Zo is het stationsgebied volop in ontwikkeling met de nieuwbouw van poppodium Doornroosje, studentenhuisvesting, de ontwikkeling van een woontoren aan de Spoorstraat, de herontwikkeling van Metterswane, de Keizer Karelgarage en de facelift van de van Schaeck Mathonsingel. Ook wordt gewerkt aan een visie op de ontwikkeling van de Bloemerstraat/Smetiusstraat als tweede entree van de Binnenstad¹
- Nijmegen heeft de ambitie om de stationsomgeving te transformeren naar een meer aantrekkelijk en uitnodigend gebied. De herontwikkeling van het Centraal Station wordt gecombineerd met woningbouw en het toevoegen van faciliteiten aan het stationsgebied. Door het creëren van een volwaardige entree aan de westzijde van het station zal de westflank van Nijmegen beter verbonden worden met het centrum.
- Inspelend op het groeiende aantal overnachtingen in de stad biedt de gemeente ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe hotels.

De gemeente Nijmegen staat positief tegenover het toevoegen van hotels. Hiervoor hanteren ze een open beleidslijn en laten ze initiatieven vooral over aan de markt. De gemeente heeft de ambitie om een aantrekkelijke en uitnodigende stadsentree te creëren. Door het niet-representatieve oude Metterswane in te wisselen voor het nieuwe Metterswane wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan deze ambitie.

¹ Structuurvisie Nijmegen 2013

Daarbij speelt het Metterswane hotel in op de wens voor functiemenging binnen het stedelijke knooppunt van het station Nijmegen en levert het hotel de stad extra banen op.

Conclusie beleid

De ontwikkeling van het Metterswane hotel past binnen de vigerende beleidskaders, zowel provinciaal, regionaal als lokaal. Het project sluit goed aan op de ambitie om de overnachtingsmogelijkheden in de regio te versterken en daarmee het toeristisch aanbod door te ontwikkelen. Daarmee kunnen ook in de toekomst de overnachtingen van toeristen in Nijmegen worden gefaciliteerd. Voor de gemeente Nijmegen is het toerisme een van de kansrijke sectoren voor de economie. De ontwikkeling van Metterswane sluit aan bij de ambitie om een aantrekkelijk stationsgebied te creëren en de binnenstad te transformeren naar 'place to meet'.

3 EFFECTEN VAN CORONA OP DE TOERISTISCHE MARKT

De impact van het coronavirus op de economische ontwikkeling van Nederland is naar verwachting fors. Doordat we ons momenteel midden in de coronacrisis bevinden, zijn er nog veel onzekerheden rondom de gevolgen van de coronacrisis. Wel is te verwachten dat de effecten vooral op de korte termijn zijn gericht.

3.1 GEVOLGEN ECONOMISCHE GROEI

Voor de prognose van de economische groei voor de komende tien jaar hanteert Bureau Stedelijke Planning twee scenario's die zijn gebaseerd op een combinatie van de door het CPB, ECB en BCI berekende lange termijnsenario's uit 2015 en 2018 en de korte termijnsenario's van het CPB uit 2020. Beide scenario's gaan uit van een forse impact van het Coronavirus op de economische ontwikkeling van Nederland. Het verschil in de scenario's zit met name in de mate waarin de economische problematiek zich doorzet van de ene bedrijfssector naar de andere (het domino-effect) en daarmee in de diepte en lengte van de recessie.

Scenario 1 Kortdurende recessie als gevolg coronacrisis

Het eerste scenario betreft een scherpe en kortdurende economische crisis. Dat wil zeggen een recessie in 2020 en herstel vanaf 2021. In dit scenario wordt de Nederlandse economie hard geraakt in 2020, met een krimp van 5% van het Bruto Nationaal Product. Dat is vergelijkbaar met het slechtste jaar van de financieel-economische crisis (2009). Ook de werkloosheid neemt toe als gevolg van vraaguitval en onzekerheid bij werkgevers. Anders dan in de vorige crisis is nu echter sprake van een externe oorzaak. Destijds waren structurele problemen in de financiële sector de oorzaak van de economische recessie en vervolgens de vastgoedmarktcrisis. Nu is door ingrijpen van de overheid, met het doel om de coronapandemie in te dammen, een deel van het bedrijfsleven stilgelegd of aan banden gelegd. De overheid en de banken staan er (in Nederland en een aantal andere landen) echter veel beter voor dan in 2009. Het steunpakket (van de Nederlandse overheid en van veel andere landen) helpt om productiecapaciteit te behouden, werkgelegenheid zoveel mogelijk in stand te houden en weer op het groeipad te komen. Hiermee volgt naar verwachting in 2021 herstel. Over de periode 2020-2030 gaat dit scenario uit van een gemiddelde groei van de werkgelegenheid van 1%.

Scenario 2 Langdurige recessie als gevolg coronacrisis

Het tweede scenario gaat eveneens uit van een scherpe daling van de economische groei, maar met grotere en langdurige consequenties. In dit scenario is sprake van

een domino-effect waardoor de malaise van de ene sector de andere zwaar raakt. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als de 'intelligente lock down' tot eind 2020 of langer voortduurt. In dat geval zal de overheid mogelijk niet meer in staat zijn om het bedrijfsleven optimaal te steunen en zal ook de financiële sector averij oplopen. Daarnaast zal in dit scenario de economie van lidstaten in het zuiden en oosten van de EU extra zwaar geraakt worden. Dit zal een extra financiële inspanning vragen van de noordelijke staten wat in eerste instantie een remmend effect zal hebben op het economisch herstel. In dit scenario zal pas weer rond 2024 sprake zijn van economische groei. Het tweede scenario gaat voor de periode 2020-2030 uit van een gemiddelde groei van de werkgelegenheid van 0,5%.

3.2 GEVOLGEN ONTWIKKELING TOERISME

De vrijetijdsector wordt onevenredig hard geraakt door de coronacrisis. Het (internationale) toerisme ligt grotendeels stil en leidt tot omzetverlies en mogelijke faillissementen van hotels. Doordat nog niet zeker is wanneer de crisis voorbij is zijn er nog veel onzekerheden rondom de gevolgen. Wel verwachten de experts dat de reis- en toerismesector zich snel zal herstellen. Dit hebben lessen uit het verleden ons geleerd, zie onderstaand kader.

Lessen uit het verleden

De afgelopen 20 jaar hebben verschillende gebeurtenissen een grote impact gehad op het toerisme, zoals terroristische aanslagen (zoals 9/11 en in Brussel), oorlogen (Irak-oorlog), de wereldwijde financiële crisis en epidemieën zoals SARS. Elke crisis is anders en niet vergelijkbaar. Toch zijn er bepaalde patronen zichtbaar:

- De eerdere crisissituaties laten zien dat het internationale toerisme weer sterk herstelde na de crisisperiode. Het is daarom te verwachten dat er ook na de huidige coronacrisis herstel zal optreden.
- De gevolgen voor het reisgedrag van de SARS-epidemie kunnen worden vergeleken met de coronacrisis. Toch is er een grote kans dat de herstelperiode na corona langer zal duren dan bij SARS, onder andere door de grotere afhankelijkheid van China en de wereldwijde (semi)lockdowns.
- Het soort crisis heeft invloed op de hersteltijd. De herstelperiode na epidemieën en andere ziekte-uitbraken duurde gemiddeld 19,4 (bijna 20) maanden.

Bron: NBTC <https://www.nbtc.nl/nl/home/coronavirus/impact-van-coronacrisis.htm>

Op basis van de laatste prognoses van het NBTC² gaan wij uit van een flinke daling in toeristische overnachtingen in 2020 gevolgd door een herstelperiode van ca. 3-4 jaar:

- Het NBTC gaat voor 2020 uit van een daling van het aantal verblijfgasten in Nederland van 52% (-36% binnenlands en -71% buitenlands toerisme).
- Voorzichtig herstel rond het midden van 2021 dat zal doorzetten in 2022 en 2023. Eerst zal het binnenlands toerisme groeien, gevolgd door het buitenlands toerisme (eerst de buurlanden dan intercontinentaal).
- In 2024 zal de markt hersteld zijn en ligt het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019.

Vanaf 2024 gaan wij ervanuit dat het aantal toeristische overnachtingen zich weer verder positief zal ontwikkelen. Toch spelen er ontwikkelingen mee die ervoor kunnen zorgen dat de reiswereld na corona nooit meer hetzelfde zal zijn. Met populaire onderwerpen die spelen zoals duurzaamheid en de vraag of vliegen nog wel een must is, zal de consument deze periode mogelijk gebruiken om na te denken over hun reisgedrag en of reizen op dezelfde manier nog wel belangrijk is. Daarnaast wordt momenteel veel digitaal gewerkt, omdat face-to-face contact niet mogelijk is. Wanneer dit goed bevalt kan dit leiden tot een afname in de behoefte van zakelijk reizen. Ook bestaat de mogelijkheid dat een nieuwe pandemie uitbreekt, al zullen de landen daar nu wel beter op voorbereid zijn waardoor langdurige lockdowns kunnen worden vermeden.

Binnen Nederland zijn er grote verschillen in hoe de coronacrisis verschillende regio's treft. Zo zijn de effecten op markten die grotendeels afhankelijk waren van zakelijke of internationale bezoekers (zoals de regio Amsterdam) veel groter dan regio's die veel binnenlandse toeristen ontvangen (zoals de Veluwe).

Wat betreft hotelsegmenten geldt ook dat hotels die puur op het zakelijke toerisme zijn gefocust (bijvoorbeeld congreshotels) veel harder worden geraakt dan hotels die zich richten op de recreatieve doelgroepen of een mengvorm hanteren. Hotels die voor een groot deel binnenlandse toeristen ontvangen komen er het beste vanaf, omdat veel Nederlanders door de crisis in eigen land op vakantie gaan.

De hotels in Nijmegen merken ook de gevolgen van de coronacrisis in de aantallen overnachtingen. Voor de crisis werd de helft van het aantal overnachtingen opgepakt door de zakelijke doelgroep. Nijmegen heeft echter het voordeel dat de bezoekers voor een groot deel bestonden uit binnenlandse toeristen. Hoe we de afname in overnachtingen hebben meegenomen in de berekeningen van de verwachte toekomstige vraag, lichten we toe in hoofdstuk 4.

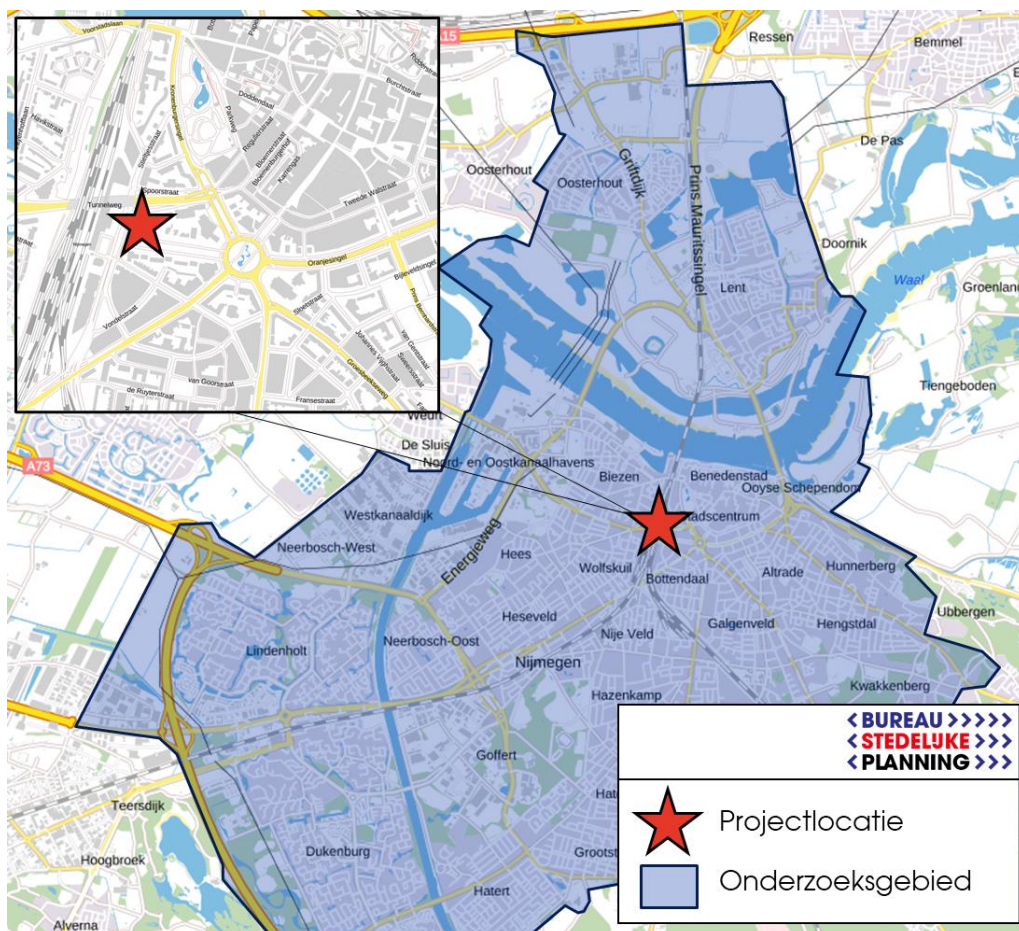
² NBTC, Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, 28 september 2020

4 BEHOEFTE HOTEL

In dit hoofdstuk staat de behoefte aan hotelkamers centraal. In totaal zijn er 110 hotelkamers opgenomen in het programma van Metterswane. Allereerst is het onderzoeksgebied afgebakend, waarna de behoefte aan de hotelkamers is bepaald aan de hand van een confrontatie tussen vraag en aanbod. Ten slotte gaan we in op de eventuele ruimtelijke effecten van de ontwikkeling besproken.

4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening van de behoefte te kunnen maken is het van belang dat het onderzoeksgebied zorgvuldig wordt afgebakend.



FIGUUR 4 ONDERZOEKSGBIED EN PROJECTLOCATIE

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van BRT Achtergrondkaart, 2020

In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van een hotel niet het direct omliggende gebied. Hotelgasten komen immers (doorgaans) van grotere afstand. Voor de (plan)capaciteit is van belang welke hotels in hetzelfde marktgebied acteren en welke specifieke locatie (hotel) door hotelgasten nog als een acceptabel alternatief wordt beschouwd.

Nijmegen ontvangt vooral recreatieve en zakelijk-toeristische bezoekers die binnen de gemeente een hotel zoeken. Bezoekers van de stad zullen niet snel elders (buiten de stad) overnachten. Daarom beschouwen we de gemeente Nijmegen als het onderzoeksgebied. Voor dit gebied zijn betrouwbare cijfers over hotelovernachtingen en -kamers beschikbaar. Andere redenen waarom we de hotels in de regio rondom Nijmegen buiten beschouwing laten hebben te maken met het feit dat deze hotels anders zijn in concept en uitstraling en zich richten op een andere doelgroep. Metterswane is een binnenstadshotel dat zich vooral richt op bezoekers die doelbewust een verblijf in de historische stad verkiezen boven een verblijf in de (groene) regio.

4.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

HISTORISCHE ONTWIKKELING >>

- De vraag naar hotelkamers wordt uitgedrukt in hotelovernachtingen. De hotels in Nijmegen zijn de laatste jaren sterk in trek. Het aantal hotelovernachtingen is in de periode 2008-2018 (2018 meest recente data) verdubbeld van bijna 150.000 naar 300.000 (incl. overnachtingen B&B's). Daarmee steeg het aantal hotelovernachtingen in die periode met 107% (gemiddeld 7% per jaar). Ter vergelijking: in Nederland nam het aantal hotelovernachtingen in die periode toe met 51%³.
- Dat het aantal overnachtingen is toegenomen is deels te verklaren door de groei van het hotelaanbod en het feit dat de vraag ook toeneemt wanneer het aanbod groeit.
- Nijmegen is de laatste jaren populairder geworden onder de recreatieve toeristische doelgroepen. Lag in 2006 de verhouding zakelijk/toeristisch nog op 57%/43%, in 2017 was dit respectievelijk 53%/47%. De medische sector vormt een groot deel van de werkgelegenheid in Nijmegen. Met het opzetten van de Health Valley⁴ positioneert de stad zich nog sterker rondom dit thema. Dit trekt dan ook veel zakelijke toeristen.
- In Nederland als geheel liggen de verhoudingen precies andersom, namelijk 61% toeristisch en 39% zakelijk.⁵ De toeristische overnachtingen groeien harder dan de zakelijke sector, zowel in Nederland als wereldwijd.⁶ In Nederland groeide het aantal toeristische overnachtingen in de periode

³ CBS Statline, 2019; CBS Toerisme in Nederland, 2007

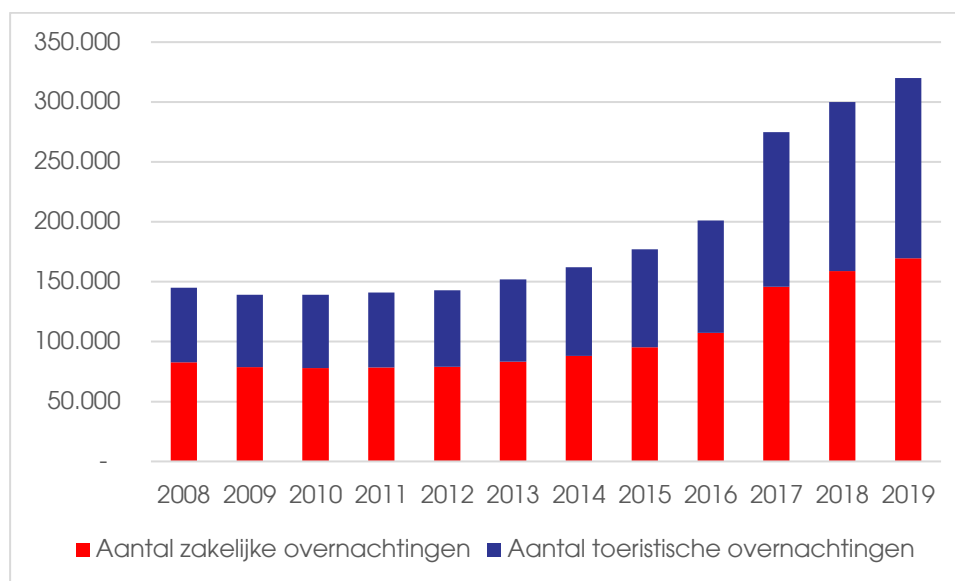
⁴ Platform van bedrijven, overheden, kennis- en gezondheidszorginstellingen met als doel kennis en kansen te koppelen op het snijvlak van gezondheid en technologie.

⁵ CBS Statline, Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio, 31 januari 2020

⁶ NBTC, Cijfers internationale bezoekers Nederland, juli 2019

tussen 2012 tot 2018 met 52% en het aantal zakelijke overnachtingen met 27%.⁷ Oorzaken van deze groei zijn de (wereldwijd) groeiende middenklasse en stabiele brandstofprijzen waardoor steeds meer mensen internationaal kunnen reizen. Daarbij wordt er tegenwoordig steeds meer belang gehecht aan belevingen, waardoor we meer willen reizen.

- De (recreatieve) toeristische doelgroepen in Nijmegen bestaan grotendeels uit binnenlandse toeristen. Een kleiner deel van de overnachtingen wordt gedaan door buitenlandse toeristen, meestal afkomstig vanuit de buurlanden België en Duitsland.



FIGUUR 5 ONTWIKKELING VAN HET AANTAL ZAKELIJKE EN TOERISTISCHE OVERNACHTINGEN (HOTEL & B&B) IN NIJMEGEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van opgave toeristenbelasting Gemeente Nijmegen en Hotelonderzoek Nijmegen 2017

VRAAGPROGNOSE >>

De coronacrisis heeft ook de hotels in Nijmegen geraakt. Het aantal hotelovernachtingen is begin dit jaar sterk teruggelopen. Uit gesprekken die de gemeente Nijmegen voerde met de hoteliers en het toeristisch bureau TVAN blijkt echter dat velen het hoofd nog boven water weten te houden en dat er ondanks de coronacrisis nog redelijk wat overnachtingen worden geboekt. Dit is mogelijk te verklaren doordat het voor de crisis erg goed ging met de hotels in Nijmegen. De hotels hadden in 2019 gemiddeld een zeer hoge bezettingsgraad (81%). Daarbij zijn de hotels in Nijmegen grotendeels afhankelijk van de binnenlandse recreatieve toeristen. Deze doelgroep herstelt zich sneller dan het zakelijke en buitenlandse toerisme. Nijmegen heeft ook tijdens de coronacrisis veel binnenlandse toeristen mogen ontvangen. Hierdoor zijn de negatieve effecten van corona voor de hotels minder groot.

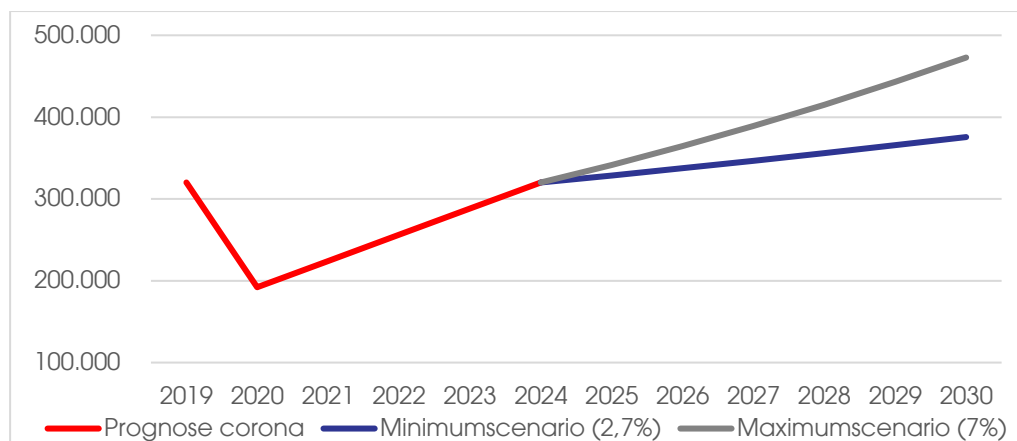
⁷ CBS Statline, Hotels; gasten, overnachtingen, woonland, regio, 31 januari 2020

We hanteren de volgende uitgangspunten met betrekking tot de ontwikkeling van de vraag:

- 2019 was een topjaar voor de hoteliers⁸. Omdat het aantal overnachtingen voor 2019 niet bekend is hebben we deze berekend aan de hand van de historische groei (7%). Dit komt neer op ca. 320.000 overnachtingen.
- Door de coronacrisis wordt verwacht dat in 2020 het aantal overnachtingen is teruggelopen met 60%⁹. De verwachting is dat het aantal overnachtingen in 2021 weer oploopt, maar pas in 2024 weer op niveau van 2019 is.
- De zakelijke markt heeft een behoorlijke dip meegemaakt. Het zal langer duren voordat deze markt weer is hersteld. Het recreatieve (binnenlandse) toerisme neemt daarentegen al jaren in omvang en aandeel toe en deze markt herstelt zich ook veel sneller van een crisis dan de zakelijke. Daardoor zullen de verhoudingen toeristisch/zakelijk verschuiven naar 50%/50% rond 2024.

Vanaf 2024 gaan we uit van twee scenario's voor de groei van de overnachtingen:

- **Basisscenario, 2,7%.** Het basis groeiscenario is gebaseerd op de meest voorzichtige groeiverwachting van het NBTC. Het NBTC voorspelt tot 2030 een gemiddeld jaarlijkse groei van het toerisme van 2,7%¹⁰. Dit hanteren wij als realistische ondergrens. Uitgaande van dit groeiscenario zijn er in 2030 ca. 375.000 overnachtingen in de gemeente Nijmegen.
- **Historische groei, 7%.** In de periode 2008 tot 2018 is het aantal overnachtingen gemiddeld gezien jaarlijks met 7% toegenomen. We verwachten dat de groei van het aantal overnachtingen na 2024 niet hoger zal zijn dan de historische groei. Dit hanteren we daarom als bovenkant van de bandbreedte. Uitgaande van dit groeiscenario zijn er in 2030 ca. 470.000 overnachtingen in de gemeente Nijmegen.



FIGUUR 6 VERWACHTTE ONTWIKKELING VAN DE OVERNACHTINGEN (HOTEL & B&B'S) IN NIJMEGEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Gemeente Nijmegen

⁸ https://www.nritmedia.nl/kennisbank/42876/Hotels_in_mineur_na_topjaar_2019/

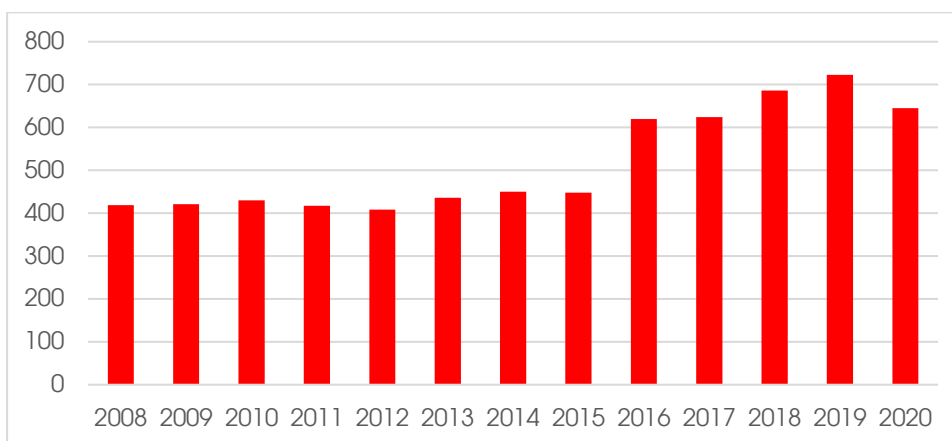
⁹ Berekening gemiddelde daling overnachtingen op basis van cijfers uit: <https://www.nbtc.nl/web/file?uuid=4c39d409-c351-4d3a-ac5e-e6416ff3ed6a&owner=388ad020-d235-4624-86a4-d899f855a216&contentid=74851>

¹⁰ Het minimum groeiscenario voor de overnachtingen van 2,7% (NBTC, Perspectief 2030, 2018) hebben wij in samenspraak met het NBTC afgestemd en hanteren wij in diverse beleidsvisies, marktonderzoeken en onderbouwingen voor hotelontwikkelingen.

4.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

KWANTITATIEF AANBOD >>

- In Bijlage 1 is het hotelaanbod van Nijmegen weergegeven op kaart en in tabel.
- Het aanbod hotelkamers is tussen 2008 en 2019 flink toegenomen. In die periode steeg het aanbod met ruim 300 naar 723 kamers. De grootste stijging vond plaats tussen 2015-2016. In een jaar tijd werden er toen 172 kamers toegevoegd aan de markt.
- Doordat het Amrath Hotel Belvoir met 78 kamers onlangs is gesloten telt Nijmegen momenteel 645 hotelkamers. De verwachting is dat het vastgoed van het voormalige Amrath hotel geen functie meer zal krijgen als hotel, maar dat de kamers worden getransformeerd naar woonruimten. Deze transformatie past ook binnen het huidige bestemmingsplan.
- Naast hotels kent Nijmegen diverse B&B's. In 2018 telde Nijmegen in totaal 741 kamers (hotel en B&B's). Inmiddels hebben enkele veranderingen plaatsgevonden in het aanbod¹¹, waardoor er nu naar schatting 683 kamers in Nijmegen over zijn. Deze kamers zijn verspreid over 27 hotels/B&B's.
- Het kameraanbod bestaat met name uit kleinere hotels en B&B's met minder dan 50 kamers. Er zijn slechts drie hotels met meer dan 100 kamers, namelijk het Van der Valk Hotel (116 kamers), Mercure Hotel (112 kamers) en het Scandic Sanadome (106 kamers). Alleen het Mercure Hotel is ook gelegen in het centrum van Nijmegen, net als het Metterswane, naast het station.
- De meeste hotels en B&B's zijn gelegen nabij het centrum.



FIGUUR 7 ONTWIKKELING AANBOD HOTELKAMERS (EXCL. B&B'S)

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van HorecaDNA

¹¹ Het Amrath Hotel Belvoir (78 kamers) is gesloten; het Hotel Hertogplein (5 kamers) is overgegaan in het Hotel Linnen (10 kamers); het Lino City Hotel (6 kamers) en Opoe Sientje (9 kamers) zijn geopend.

KWALITATIEF AANBOD >>

De hotels in Nijmegen verschillen in omvang, concept en segment. De meeste directe concurrentie zal het Metterswane naar verwachting ondervinden van de hotel(keten)s gelegen in of nabij het centrum met een groter aanbod hotelkamers.

- **Mercure Hotel.** Dit viersterrenhotel is gelegen op nabije afstand van het Metterswane hotel. Het hotel, dat onderdeel is van een hotelketen, beschikt over een vergelijkbaar aantal kamers (112). Van buiten heeft het pand een ietwat gedateerde uitstraling, maar van binnen zijn de kamers en gemeenschappelijke ruimten modern ingericht. 80% van de gasten zijn zakelijke bezoekers, afkomstig uit het buitenland¹². Hierdoor heeft dit hotel grotendeels een andere doelgroep dan het Metterswane. Naast de kamers beschikt het hotel over een restaurant, werkplekken, sauna, sportschool.
- **Guesthouse Vertoef.** Dit hotel met 45 kamers is gelegen aan de Tunnelweg, in de straat naast het Metterswane hotel. Het hotel is gefocust op duurzaamheid, zowel in het gebouw als in het restaurant. De designkamers zijn stijlvol ingericht en zijn elk uniek. De kamers kunnen ook voor langere tijd (maximaal een half jaar) worden verhuurd. De doelgroep van het hotel is erg divers, net als de doelgroep van het Metterswane hotel. Echter heeft dit hotel een beperkter aantal kamers, wat het minder geschikt maakt voor grotere groepen of zakelijke boekingen. Naast de kamers beschikt het hotel over een sportschool en werkplekken.

Wat betreft look & feel is het Metterswane ook te vergelijken met de hotels Nimma, Manna en Blue. Echter bieden deze hotels niet de capaciteit die het Metterswane wel zal krijgen.



FIGUUR 8 GUESTHOUSE VERTOEF (LINKS) EN MERCURE HOTEL (RECHTS)
Bron: Booking.com

HOTELPLANNEN >>

Ondanks corona staat de hotelsector in Nijmegen niet stil. Er zijn twee harde plannen – dat wil zeggen: onherroepelijk bevonden in het bestemmingsplan – voor twee hotels met in totaal 150 kamers:

¹² <https://indebuurt.nl/nijmegen/bedrijvigheid/ondernemer-uitgelicht/jurriaan-van-hotel-mercure~78549/>

- **Bastion Hotel.** Dit bestaande 3-sterren hotel aan de zuidwestzijde van Nijmegen breidt uit met ca. 45 kamers. De bouw is reeds gestart en het verwachte openingsjaar is 2021.
- **Opusgebouw.** Een voormalige school aan het Vierdaagseplein wordt getransformeerd naar hotel met maximaal 105 kamers. Het gaat om een 4-sterren boutique hotel. De bouwwerkzaamheden zijn nog niet gestart, opleverdatum is daardoor nog niet bekend. We verwachten dat het hotel op zijn vroegst in 2022 zal openen.

Naast de harde plannen zijn er ook andere (zachte) hotelplannen in de maak. Daarbij gaat het om het UWV gebouw (120 kamers), Waalkwartier (max. 2.500 m² bvo) en het Nyma (max. 2.500 m² bvo). Voor de Ladder zijn alleen de harde plannen van belang, omdat zij een grote mate van zekerheid kennen van realisatie. Omdat voorliggend onderzoek de methodiek van de Ladder volgt zijn alleen de harde plannen meegenomen.

4.4 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Voor de uitgebreide berekeningen van de behoefte verwijzen we naar Bijlage 2. De huidige en toekomstige behoefte aan hotels in Nijmegen is afhankelijk van twee componenten:

1. **De autonome vraag/behoefte naar hotelkamers.** Op basis van het huidige aanbod, de minimale bezettingsgraad en de groeiprognose van het aantal hotelovernachtingen (inclusief effect van de Coronacrisis) is een bandbreedte opgesteld.
2. **De vervangingsvraag** als gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies.

Autonome behoefte hotelkamers

Voor de berekening van de autonome behoefte aan hotelkamers in Nijmegen hanteren we de volgende uitgangspunten:

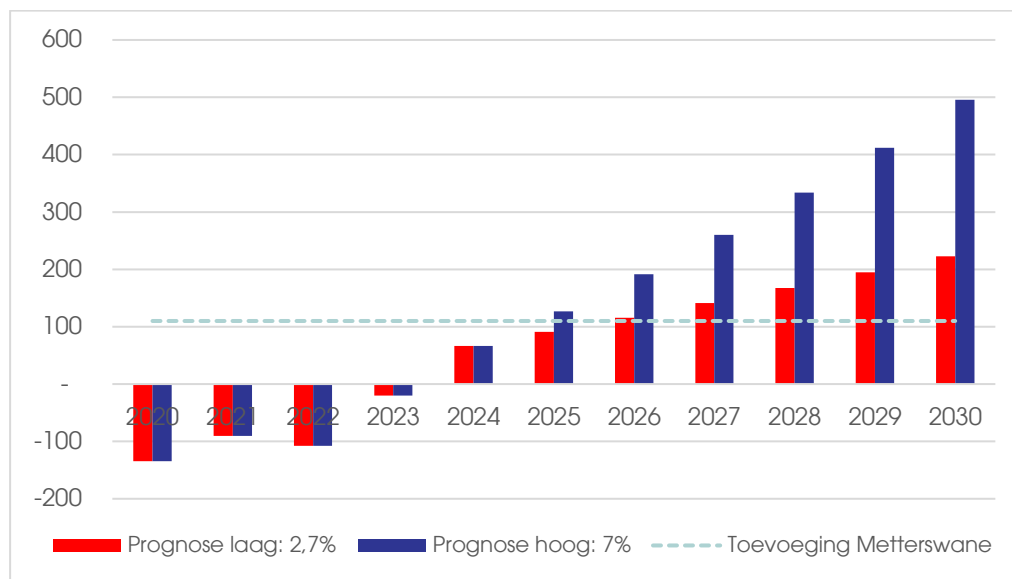
- We gaan uit van een groei van het aantal overnachtingen van 2,7% (minimale scenario) tot 7% (maximale scenario).
- De aandelen zakelijke en toeristische overnachtingen (in 2017 nog respectievelijk 53%/47%) zullen dichter naar elkaar toe groeien doordat de Coronacrisis voor een afname van het zakelijke toerisme heeft gezorgd en de (recreatieve) toeristische sector toeneemt. De omrekenfactor van overnachtingen naar verkochte kamers verschuift daardoor van 1,47 naar 1,5 in 2024.¹³

¹³ Het aantal verkochte kamers wordt berekend door het aantal overnachtingen te delen door de gemiddelde kamerbezetting (gemiddeld aantal personen per kamer). De kamerbezetting is hoger als er gemiddeld meer toeristische overnachtingen zijn, dit type toerist reist vaak samen. Zakelijke toeristen reizen vaak alleen.

- We gaan uit van een normatieve bezettingsgraad van 65%. Voor hoteliers in stedelijke gebieden wordt deze bezettingsgraad vaak gezien als minimaal om een rendabele exploitatie mogelijk te maken. Het break-even-point, het punt waar de totale opbrengsten gelijk zijn aan de totale uitgaven, ligt gemiddeld nog lager.
- Plancapaciteit van 150 kamers. Hiervan zullen er voor het Bastion 45 worden opgeleverd in 2021 en voor het Opusgebouw op zijn vroegst in 2022 ca. 105 kamers.

In onderstaande figuur is de marktruimte bij een gemiddelde bezetting van 65% te zien (Figuur 9):

- Tussen 2020 en 2023 is de marktruimte negatief. Dit komt doordat de overnachtingen nog niet volledig hersteld zijn door het uitblijven van met name de zakelijke doelgroepen door de coronacrisis. Daarbij worden er 150 kamers toegevoegd aan de markt, door de ontwikkeling van het hotel in het Opusgebouw en de uitbreiding van het Bastion.
- Van 2024 tot 2030 ontstaat er voldoende ruimte om de 110 kamers in het hotel toe te voegen. De marktruimte geldt voor zowel het lage als het hoge groeiscenario. Concreet is er **ruimte voor 223 tot 496 (hotel)kamers**.¹⁴



FIGUUR 9 AUTONOME BEHOEFTE HOTELS & B&B'S NIJMEGEN TOT 2030 (INCL. AFTREK PLANCAPACITEIT)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Vervangingsvraag hotelkamers

De vervangingsvraag is het gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies. Navraag bij Locatus (de dataleverancier van verkooppunten in Nederland) en het Kenniscentrum Horeca leert dat zij geen

¹⁴ Een bestemmingsplan heeft een planperiode van 10 jaar. De haalbaarheid van een plan moet binnen deze periode worden aangetoond. In voorliggende situatie is daar sprake van.

specifieke cijfers hebben over de vervangingsvraag, maar een autonome uitval/vervangingsvraag van zo'n 0,5% tot 1% van de voorraad per jaar hanteren.

De vervangingsvraag is berekend voor de periode 2020 tot 2030 (10 jaar). Het is aannemelijk dat de coronacrisis tot een hoger aantal faillissementen en daarmee een hogere vervangingsvraag zal leiden. Vandaar dat gekozen is voor de vervangingsvraag van 1%. Geprojecteerd op het huidige aanbod van 683 kamers resulteert dit in **een vervangingsvraag van 68 kamers tot 2030**.

Conclusie kwantitatieve behoefte

Op basis van de gegevens is berekend dat er een additionele en vervangingsbehoefte is aan ca. **290 tot 560 hotelkamers tot 2030**. De geplande 110 hotelkamers van het Metterswane past hierbinnen en zijn daarmee kwantitatief te onderbouwen. Er resteert dan voldoende ruimte om andere, nu nog zachte, hotelplannen te realiseren.

	2030 MINIMAAL PROGNOSE LAAG	2030 MAXIMAAL PROGNOSE HOOG
Autonome behoefte hotelkamers	223	496
Vervangingsvraag hotelkamers ¹⁵	68	68
Totale behoefte extra kamercapaciteit (afgerond)	290	560

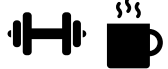
TABEL 1 VERVANGINGSVRAAG HOTELKAMERS
Bron: Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Naast de kwantitatieve behoefte is ook de kwalitatieve behoefte van belang. Hotelgasten kiezen hun hotel voornamelijk vanwege de locatie, de functie en het concept. Het aantal sterren dat een hotel heeft is minder belangrijk.¹⁶ Bijzondere kwalitatieve aspecten leiden over het algemeen tot extra autonome vraag. Onderstaand is op deze aspecten nader ingegaan.

¹⁵ Berekening: $683 * 1\% * 10 = 68$ kamers

¹⁶ De deelname van hotels aan het sterrenstelsel is vanaf 1 januari 2015 vrijwillig. Voor de gast betekent de sterrenclassificatie 'slechts' een indicatie van de geboden kwaliteit. Hoe meer sterren een hotel heeft, hoe hoger de verwachtingen van de gast. Er is overigens in de branche al geruime tijd discussie over het huidige sterrenclassificatiesysteem. Volgens diverse hoteliers is de manier van classificeren achterhaald. Bepaalt een schoenpoetsmachine of een broekenpers of het hotel vijf sterren waardig is? Deze faciliteiten worden nauwelijks nog gebruikt, maar volgens de normering moet het hotel er wel over beschikken.

ASPECT	
Locatie (kwaliteiten) 	• Ligging in populaire stad onder toeristen. Nijmegen is in toenemende mate populair onder binnenlandse en buitenlandse toeristen. De stad is ook een ideale uitvalsbasis voor een bezoek aan de regio. • Bereikbaarheid. De projectlocatie bevindt zich direct naast het centraal station van Nijmegen en is daarmee goed bereikbaar voor gasten die reizen met het openbaar vervoer. Daarnaast loopt een belangrijke auto-verbindingsweg nabij de locatie. Daarmee is de locatie zeer bereikbaar en centraal gelegen voor verschillende vervoersmiddelen. Alleen het Mercure hotel kent een vergelijkbare ligging, echter focust deze op andere (zakelijke) doelgroepen. • Ligging t.o.v. het centrum. Het hotel is gelegen op een gunstige locatie langs de looproute vanaf het station richting het historische centrum, dat slechts een paar minuten lopen is.
Onderscheidend concept 	• Concept is aanvullend op huidige aanbod. In de omgeving van het Metterswane, het centrum van Nijmegen, zijn met name kleinschalige hotels (<30 kamers) te vinden. De grotere hotels (>100 kamers) zijn gelegen buiten het centrum (Van der Valk/Scandic Sanadome) of hebben een primaire focus op de zakelijke toerist (Mercure). Voor een stad als Nijmegen, waar zeker de helft van de bezoekers een zakelijk motief heeft, is een grootschalig modern hotel zeer welkom. • Moderne uitstraling. Het nieuwe Metterswane heeft als grootschalig boutique hotel met design interieur een moderne en eigentijdse uitstraling. • Zowel toeristische als zakelijke markt. Het hotel bedient zowel het toeristische als zakelijke segment. Vergelijkbare hotels in de omgeving hebben een sterkere focus op een van de twee doelgroepen.
Faciliteiten 	Het hotel krijgt naast een ontbijtruimte en bar voor eigen gasten geen andere voorzieningen. Bezoekers moeten voor overige voorzieningen uitwijken naar faciliteiten in de binnenstad, wat ten goede komt van de lokale economie.
Prijs-kwaliteit verhouding 	Voor het Metterswane hotel is een gunstige prijs-kwaliteit beoogd. Dit komt neer op dat bezoekers voor een kamer de prijs van een tweesterrenhotel betalen maar een hotelervaring krijgen die een viersterrenhotel waard is.

TABEL 2 ASPECTEN VAN INVLOED OP KLWALITATIEVE BEHOEFTE AAN HOTELKAMERS

4.5 (RUIMTELIJKE) EFFECTEN

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening moeten de ruimtelijke en economische effecten in beeld worden gebracht. De beoogde hotelontwikkeling mag niet leiden tot zodanige overcapaciteit dat dit onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied veroorzaakt.

DE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE IMPULS >>

De ontwikkeling van het Metterswane hotel in het stationsgebied van Nijmegen zal de volgende ruimtelijk-economische impuls genereren:

- **Versterking vestigingsklimaat:** aantrekkelijke hotels die aan de moderne maatstaven voldoen en op een goede locaties gevestigd zijn, versterken het vestigingsklimaat voor bedrijven. Ook dragen hotels bij aan het (toeristisch) concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen:** een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe gebruikers en investeerders aantrekken.
- **Kwaliteitsimpuls Stationsgebied.** Met de ontwikkeling van het Metterswane wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het Stationsgebied. Het nieuwe gebouw draagt bij aan het creëren van een aantrekkelijke entree van de stad.

EFFECTEN OP LEEGSTAND, WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

Het is nooit met zekerheid te zeggen wat de effecten zijn van de toevoeging van het Metterswane op de bestaande hotels. Wel geldt dat hoe meer het hotelconcept afwijkt van het huidige aanbod (segment, concept en doelgroep), hoe kleiner de negatieve effecten van de toevoeging zullen zijn op het bestaande aanbod. Het concept combineert unieke elementen (grootschalig hotel met feeling van een kleinschalig design/boutique hotel) en voorziet daarmee in een specifieke kwalitatieve behoefte en genereert daardoor een eigen vraag.

Daarbij geldt dat de hotelsector, anders dan bij andere commerciële voorzieningen, niet afhankelijk is van de inwonergroei van het gebied waar het in gelegen is, maar van het aantal toeristen dat de stad bezoekt en er verblijft. We zien dat het toerisme in Nederland en in Nijmegen al jaren aan het toenemen is. Daarbij zal de markt naar verwachting in 2024, wanneer het hotel zal openen, weer zijn hersteld van de coronacrisis. Vanaf dat jaar treed er ook weer groei op in het aantal overnachtingen ten opzichte van het niveau in het (top)jaar 2019. Daarom verwachten we niet dat de toevoeging van het hotel grote effecten zal hebben op het functioneren van andere hotels in de omgeving en dat er daarom van het ontstaan van leegstand niet snel sprake zal zijn. Wel is het van belang dat het hotelaanbod in Nijmegen kwalitatief gezien zo goed mogelijk aansluit bij de verblijfswensen van de bezoekers van de stad, en dat er een zo gevarieerd mogelijk aanbod wordt gecreëerd.

Conclusie ruimtelijke effecten

De geplande opening van het hotel in 2024 is gelijktijdig met het verdwijnen van de negatieve effecten door de coronacrisis en het aantrekken van de hotelmarkt, waardoor de effecten op het bestaande aanbod beperkt zijn. Daarbij combineert het hotelconcept specifieke elementen (zoals concept, doelgroep en functie) en daarmee voorziet in een specifieke kwalitatieve behoefte. De effecten zijn niet van dien aard zijn dat er sprake is van sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. Daarbij zorgt de ontwikkeling van het hotel dat er een belangrijke ruimtelijke impuls wordt gegeven aan het stationsgebied, waardoor het gebied aantrekkelijker wordt voor nieuwe investeringen en ondernemers.

5 CONCLUSIE

Schets probleemstelling:

- De voormalige kantoorlocatie Metterswane ondergaat een transformatie naar nieuw gemengd stedelijke gebied met woningen, kantoren, voorzieningen en een hotel.
- De locatie is gelegen op een unieke locatie tegenover het station Nijmegen. Het stationsgebied vormt de entree naar de historische binnenstad en de projectlocatie ligt zeer gunstig op de looproute hier naar toe.
- Het Metterswane hotel zal zich zowel focussen op de zakelijke als toeristische doelgroepen. Het is de bedoeling om het designhotel, ondanks de (voor Nijmeegse begrippen) forse omvang met 110 kamers, de feeling en uitstraling van een kleinschalig boutique hotel te geven.

BEHOEFTE HOTEL METTERSWANE >>

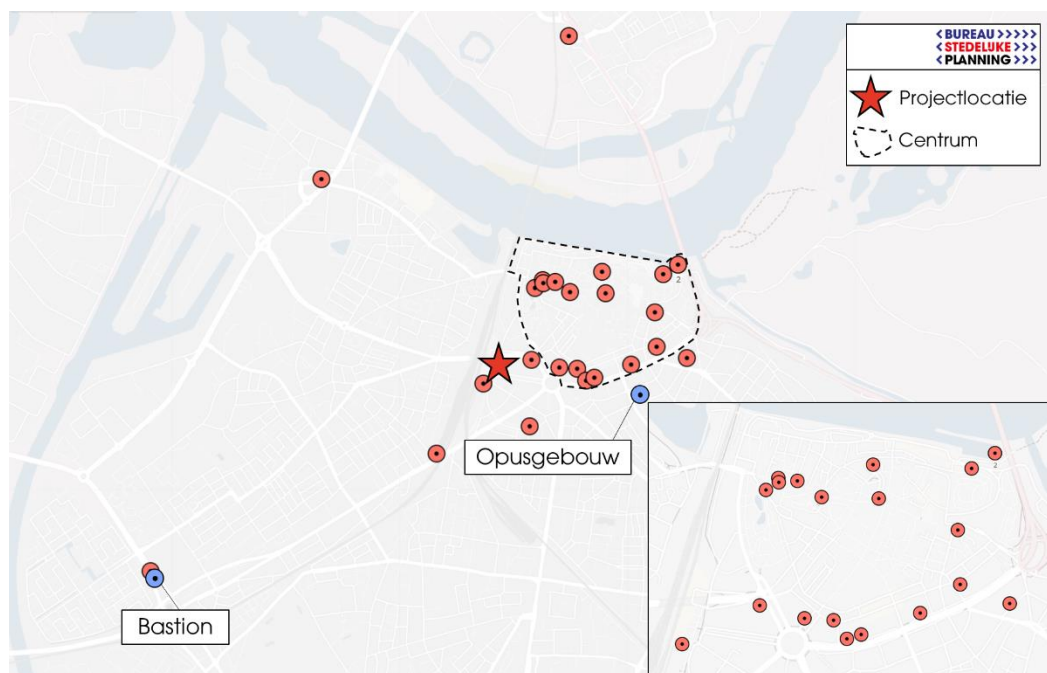
De hotelontwikkeling is zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin te motiveren. Ook zullen de negatieve ruimtelijke effecten naar verwachting (zeer) beperkt zijn.

- **Kwantitatief.** De hotelovernachtingen in Nijmegen Binnen het onderzoeksgebied (gemeente Nijmegen) is tot 2030 ruimte voor de toevoeging van 290 tot 560 hotelkamers. Dit is voldoende om ten minste het Metterswane hotel (110 kamers) te motiveren. Tevens blijft er ruimte om ook andere (zachte) plannen te realiseren.
- **Kwalitatief.** In kwalitatieve zin vormt het hotel een aanvulling op het bestaande aanbod. Nijmegen kent met name kleine hotels en B&B's (<30 kamers), gelegen in de binnenstad. Er zijn slechts drie grote hotels (>100 kamers), maar deze zijn óf gelegen op locaties buiten het centrum óf vooral gefocust op de zakelijke markt. Het Metterswane met 110 kamers onderscheidt zich door de gunstige ligging nabij het centrum, de look & feel van een kleinschalig boutique hotel, de prijs-kwaliteit verhouding, de bereikbaarheid en de focus op zowel de toeristische als de zakelijke markt.
- **(Ruimtelijk) economische effecten.** De effecten van de ontwikkeling op het functioneren van het bestaande aanbod zullen beperkt zijn, gezien de geplande openingsdatum (2024) na herstel van de coronacrisis plaatsvindt en de vraag naar hotelkamers dan weer zal toenemen. Daarbij voorziet het Metterswane hotel in een specifieke kwalitatieve behoefte. Daarnaast wordt er een positieve ruimtelijke impuls gegeven aan het stationsgebied.

Ten slotte kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling naadloos aansluit op de beleidsambities van de provincie, regio en gemeente. Het Metterswane hotel draagt bij aan het versterken van de overnachtingsmogelijkheden en het toeristisch aanbod van Nijmegen en de regio.

BIJLAGE 1 HOTELAANBOD NIJMEGEN

Het huidige en toekomstige (harde plannen) hotelaanbod in Nijmegen is te zien in onderstaande kaart.



FIGUUR 10 HUIDIG EN TOEKOMSTIG HOTEL- EN B&B-AANBOD NIJMEGEN OP KAART

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Batchgeo

Onderstaande tabel weergeeft de hotels en B&B's en het aantal kamers.

NAAM	STRAAT	KAMERS
Centrum (zie kaart)		219
Hotel De Prince – Restaurant Sixty Four	Lange Hezelstraat 44	30
Hotel Blue Nijmegen	Oranjesingel 14-20	30
Hotel Courage	Waalkade 108	27
Hotel Credible	Hertogstraat 1	19
Hotel Apollo	Bisschop Hamerstraat 14	17
Hotel Karel	Grote Markt 38-40	17
Hotel de Gulden Wagen	Lange Hezelstraat 75	16
Hotel Linnen	Gerard Noodtstraat 143	10
Hotel & Restaurant MANNA Nijmegen	Oranjesingel 2C	10

Hotel Oranjestaete	Oranjesingel 66	10
Opoe Sientje	Lindenberghaven 1c	9
Lino City Hotel	Lange Hezelstraat 78	6
Hotel Prikkels	Houtstraat 75	5
Gastenschip de Orca	Lindenberghaven 1c	4
Hotel Sleep Inn Box 5	Van Welderenstraat 120	4
Aparthotel Kronenburgerpark Nijmegen	Parkweg 110	3
De Hemel Hotel Suites	Franseplaats 1	2
Buiten centrum		464
Van der Valk Hotel Nijmegen Lent	Hertog Eduardplein 4	116
Hotel Mercure Nijmegen Centre	Stationsplein 29	112
Scandic Sanadome Nijmegen	Weg door Jonkerbos 90	106
Guesthouse Vertoeft	Nassausingel 3	45
Bastion Hotel Nijmegen	Neerbosscheweg 614	40
Hotel NIMMA	Weurtseweg 478	27
B&B Pension Bottendaal	Burghardt van Den Berghstraat 50	8
Boutique Hotel Straelman	Straalmanstraat 28	4
B&B West Zijde	Graafseweg 126	3
Boutique Hotel Chambre Beau – Parc apartments	Driehuizerweg 283	3
Totaal		683

TABEL 3 AANBOD HOTELS EN B&B'S IN NIJMEGEN (OPGESPLITST NAAR BINNEN EN BUITEN CENTRUM)
Bron: HorecaDNA, Horwath, Gemeente Nijmegen

BIJLAGE 2 BEREKENING MARKTRUIMTE NIJMEGEN

Om tot een marktruimteberekening te komen moet het aanbod worden afgezet tegen de vraag. Het aanbod wordt uitgedrukt in het aantal kamers. De vraag wordt uitgedrukt in hotelovernachting en theoretisch aantal verkochte kamers (op basis van een gemiddelde bezetting per kamer).

PARAMETER	2030 MIN	2030 MAX	BEREKENING
Aantal verkochte kamers 2019 (in feite ook 2024)	217.786	217.786	Overnachtingen / gemiddelde kamerbezetting
Aantal verkochte kamers in 2030 (groei vanaf 2024, nadat de markt is hersteld)	250.425	315.218	Overnachtingen 2024 * (1,027 of 1,07 ^ 6) / gemiddelde kamerbezetting
Extra vraag 2019-2030	32.640	97.432	Verkochte kamers 2030 – verkochte kamers 2019/2024
Waarvan op te vangen binnen bestaande capaciteit	-55.744	-55.744	(Huidig kameraanbod 683 * bezettingsgraad 65% * 365) – verkochte kamers 2019/2024
Waarvan extra capaciteit benodigd	88.384	153.176	Extra vraag – bestaande capaciteit
Benodigde extra kamercapaciteit 2030	373	646	Extra benodigde capaciteit / (365 * 65%)
– Plancapaciteit	150	150	Bastion (45) + Opusgebouw (105)
+ Vervangingsvraag	68	68	Huidig kameraanbod 683 * 1% * 10 jaar
Behoefte	290	560	Benodigde aantal kamers – plancapaciteit + vervangingsvraag (afgerond)

TABEL 4 BEHOEFTERAMING HOTELS NIJMEGEN TOT 2030 BIJ EEN MINIMALE (2,7%) EN MAXIMALE GROEI (7%)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Uit de berekening van de behoefte blijkt dat er in 2030 ruimte is voor 290 tot 560 hotelkamers. De 110 kamers die zijn voorzien in het Metterswane hotel passen hier (ruimschoots) binnen.