



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Barendrecht, Behoeftedonderzoek
Hotel Stationstuinen**

Concept



colofon

projectnaam
Barendrecht, Behoefteteonderzoek Hotel Stationstuinen

datum
15 november 2023

projectnummer
P06343

opdrachtgever
Fruitpacking District Ontwikkeling B.V.

BRO
projectleider
TAu

projectteam
JCJV, TOI

bron kapt
BRO

review
RvL

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Introductie	4
2	Trends, afbakening regio, aanbod en beleid hotels	5
2.1	Trends in de hotelmarkt	5
2.2	Relevante regio	6
2.3	Aanbodstructuur hotels in de regio	7
3	Behoefte hotel	8
3.1	Toerisme in Nederland	8
3.2	Hotelgasten in Zuid-Holland	8
3.3	Overig economisch draagvlak regio	8
3.4	Behoefte hotel	9
3.5	Conclusie behoefte	10

1 Introductie

Achtergrond en beschrijving ontwikkeling

Het plangebied Stationstuinen te Barendrecht, en specifiek Stationstuinen fase 2, is momenteel in planvorming. Gedacht wordt aan toevoeging van één hotel. BRO is gevraagd de behoefte en haalbaarheid van dit hotel te analyseren. Een hotel met meer dan (indicatief) 10 kamers is vrijwel altijd een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ vanuit het perspectief van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook past een hotel momenteel niet in het vigerende bestemmingsplan.

Synergie hotel met overige planontwikkeling

Het uiteindelijke hotelconcept c.q. de exploitant voor een hotel binnen de gebiedsontwikkeling Stationstuinen is momenteel nog onbekend. Wel staat al vast dat het een stedelijk vestigingsmilieu wordt met een zeer diverse invulling met o.a. wonen, kantoren, bedrijven, onderwijs en horeca. De accenten op agrofood, duurzaamheid, langzaam verkeer en de groene setting en inrichting geven het gebied een geheel eigen karakter en weravingskracht. Het wordt een ‘Plek voor iedereen’.

Moderne hotels hebben een belangrijke ‘verbindende’ functie voor gebiedsontwikkelingen als de Stationstuinen. Dit zowel in ruimtelijk (vaak beeldbepalend, moderne vormgeving) als functioneel opzicht (ondersteunende functies, nieuwe doelgroepen). Hotels trekken vaak extra bezoekers naar een gebied, die aldaar ook andere activiteiten ontplooiën en geld besteden, met een zakelijk of toeristisch oogmerk. Een hotel versterkt dus in principe (mits voldoende hoogwaardig en breed georiënteerd) het profiel en de weravingskracht van de Stationstuinen en haar omgeving. Het kan een belangrijk ‘landmark’ en structurerend element worden binnen de integrale gebiedsontwikkeling.

Introductie Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna ‘ladder’) heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van:

- de behoefte aan de betreffende ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied (wat hier het geval is) een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Belangrijk bij de toepassing van de ladder is dat aandacht besteed wordt aan de effecten op de leegstand van vastgoed in de relevante regio. Daarnaast zijn de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat van belang. De behoefte aan en de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling beoordelen wij op kwalitatieve en kwantitatieve gronden.

Opzet van het rapport

In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling van een hotel binnen het gebied Stationstuinen gezien in het licht van landelijke trends, de relevante regio en het aanbod van hotels aldaar. In hoofdstuk 3 spitst de analyse zich toe op de behoefte aan de ontwikkeling, in kwantitatief en kwalitatief opzicht. Dit laatste ook gegeven het landelijke en regionale marktperspectief en de trends daarin.

2 Trends, afbakening regio, aanbod en beleid hotels

2.1 Trends in de hotelmarkt

Er zijn in Nederland momenteel 3.945 hotels en pensions, met samen circa 149.200 kamers. Gemiddeld hebben ze dus 38 kamers. Noord-Holland (Amsterdam) domineert sterk in deze sector, gevolgd door Zuid-Holland en Noord-Brabant. Ongeveer een kwart van het landelijke aanbod betreft pensions, met veelal een wat kleinere omvang en lager kwaliteitsniveau.¹

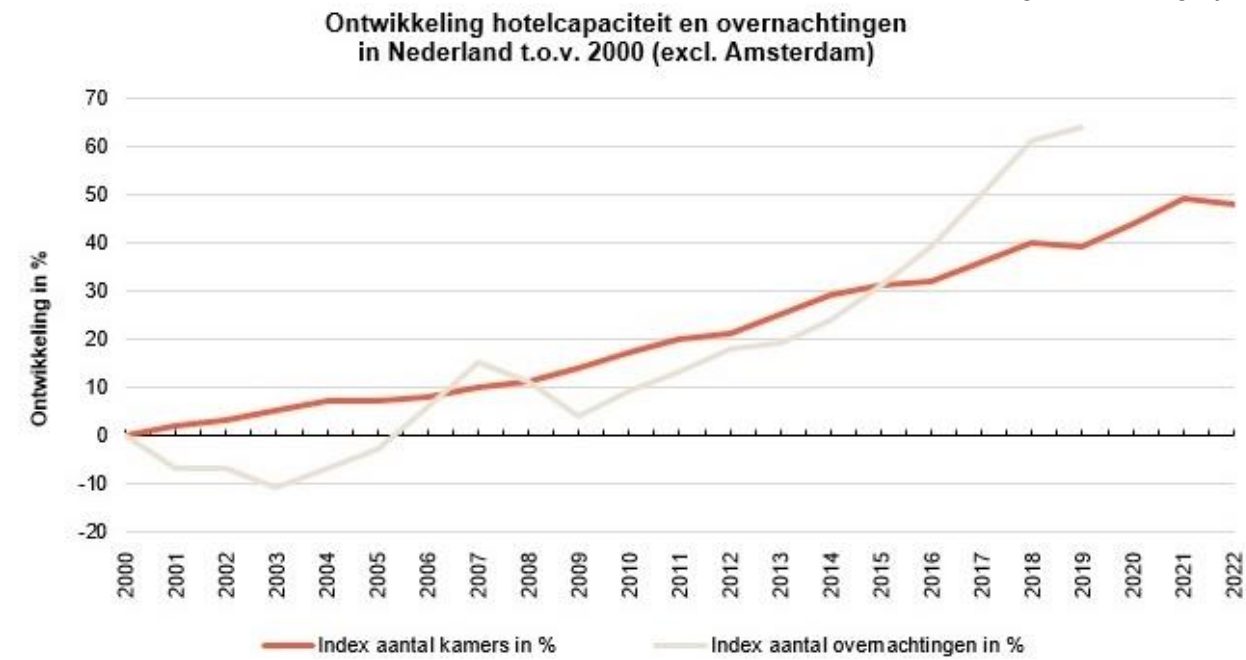
Landelijk zijn er de laatste jaren veel hotelkamers bijgekomen. Onderstaande figuur² maakt duidelijk dat het aantal overnachtingen tegelijk toenam met het aantal kamers. Sinds 2015 is de ontwikkeling van het aantal overnachtingen het aantal kamers zelfs voorbijgestreefd. Vanwege de enorme effecten van de Coronapandemie (verminderde vraag door o.a. lockdowns) presenteren we alleen de vraagcijfers t/m 2019.

De markt absorbeerde tot 2019 het groeiende aanbod op landelijk niveau goed en de gemiddelde kamerbezetting steeg, ondanks de opkomst van particuliere verhuur via digitale platforms en andere verblijfsvormen. Vanwege de bijzondere dynamiek is Amsterdam hier buiten beschouwing gelaten.

Toekomstperspectief postcorona

De hotelsector is in het algemeen gevoelig voor mondiale economische (conjuncturele) en maatschappelijke ontwikkelingen. Dit was bijvoorbeeld zichtbaar na 9/11 (2001), tijdens de economische recessie tussen 2008-2012 en zeker tijdens de recente coronapandemie. Momenteel (3,5 jaar na begin van de pandemie) signaleren we in de Nederlandse hotelmarkt een breed herstel en zelfs weer groei, uit binnen- en buitenland. Geleidelijk trekt ook de internationale zakelijke markt weer aan; fysieke ontmoeting tussen mensen blijft essentieel in het bedrijfsleven. Veel Nederlanders hebben de afgelopen jaren hun eigen land ‘herontdekt’ en ook milieuaspecten tellen steeds zwaarder mee bij de vakantiekeuze (dichter bij huis).

Het recente, toonaangevende landelijke onderzoek Hosta 2023 stelt dat de Nederlandse hotelmarkt grotendeels is hersteld van de coronapandemie.³ De gemiddelde kamerprijs is zelfs tot recordhoogte gestegen, ook t.o.v. 2019. De bezettingsgraden zijn nog niet volledig op dat niveau, maar verbeteren snel, zeker buiten de Randstad. Hierdoor is de opbrengt per beschikbare kamer per nacht (RevPAR) landelijk inmiddels weer bijna als in 2019. Wel staan de marges van hotels sterk onder druk als gevolg van kostenstijgingen. Tabel 2.1 beschrijft de nieuwste cijfers over het functioneren van de Nederlandse hotelmarkt, inclusief de prognoses (Forecast) voor 2023. Vanwege de enorme (tijdelijke) impact van corona zijn de jaren 2020 en 2021 in deze tabel niet vermeld. De prognoses tonen een verdere groei van de bezettingsgraad; buiten Amsterdam/Schiphol (‘Overig NL’) in 2023 ongeveer weer gelijk aan 2019.



Figuur 2.1: Ontwikkeling hotelcapaciteit en –vraag in Nederland (excl. Amsterdam) 2000-2022

¹ CBS. Situatie augustus 2023.

² Bron: CBS. Deze cijfers betreffen het aanbod van en de overnachtingen in alle hotels, incl. de niet-geclassificeerde. Vanwege de relatief zeer grote dynamiek in de Amsterdamse hotelmarkt is deze analyse exclusief Amsterdam.

³ Horwath HTL; Hosta 2023

De gemiddelde kamerprijs en RevPAR blijven eveneens overal stijgen tot ruim boven het peil in 2019. Corona lijkt kortom geen blijvende negatieve effecten te hebben op de nationale en regionale hotelvraag. Hotels blijven een populaire verblijfsvorm en de vraag zal waarschijnlijk verder stijgen, zowel in de Randstad als elders in Nederland.

Tabel 2.1: Ontwikkeling Bezettingsgraad, Kamerprijs en RevPAR hotels 2019-2023

	2019	2022	2023 (FORECAST)
Gemidd. Bezettingsgraad			
Nederland totaal	78,2	65,8	72,1
Amsterdam/Schiphol	85,3	62,3	71,8
Overig NL	73,5	68,5	73,2
Gemidd. Kamerprijs			
Nederland totaal	120	134	146
Amsterdam/Schiphol	151	170	189
Overig NL	96	109	116
RevPAR (opbrengst per kamer)			
Nederland totaal	94	88	105
Amsterdam/Schiphol	129	106	136
Overig NL	71	75	85

Bron: Hosta 2023 (Horwath HTL)

Algemene trends in de hotelsector

De belangrijkste trends in de hotelsector kunnen als volgt worden samengevat:

- Sterk groeiende vraag, in alle geledingen.
- Schaalvergroting.
- Upgrading en professionalisering bestaande hotels.
- Opkomst kleinschalige, doelgroepgerichte hotelconcepten, (boutique-, wellness-, rusthotels).

- Meer ‘hybride hospitality’, met extra functies (horeca, vergaderen, werkplekken, recreatie, etc.) die ook overdag mensen aantrekken.
- Groeiende dominantie van grote ketens (vaak internationaal), soms met eigen sublabels.
- Nieuwe (digitale) platforms voor kamerverhuur (Airbnb, Wimdu, booking.com).
- Ruimere kamers t.b.v. extended stay (min. 2 weken), families, etc.
- Geleidelijke opheffing kleinschalige ‘familiehotels’ met onvoldoende budget voor kwaliteitsverbetering, personeel en marketing.

Locatiekeuze afhankelijk van hotelconcept

Elke hotel formule vraagt om haar eigen vestigingsmilieu. Qua locatiekeuze bestaat er een duidelijk onderscheid tussen zakelijke en toeristische hotels. De eerste groep richt zich doorgaans vooral op functioneel ingerichte hotels op stedelijke locaties die snel bereikbaar zijn per auto en openbaar vervoer. Onderhavig hotel is daarvan een goed voorbeeld. Nieuwe hotels gericht op de toeristische markt (vaak kleiner) kiezen veelal voor binnensteden of andere bijzondere locaties (natuur- of recreatiegebieden, water, etc.).

Hotels profiteren doorgaans sterk van de wervingskracht van andere activiteiten (restaurantieve horeca, recreatie, cultuur, retail, stations, bedrijven-terreinen, snelwegen, etc.) en vice versa. Ze zorgen voor een grotere herkenbaarheid en ‘placemaking’ van gebieden en genereren vaak veel extra levendigheid en een hogere belevingswaarde dagrond. Daardoor dragen ze ook bij aan de leefbaarheid en sociale veiligheid in de omgeving, ook ’s avonds.

Aansluitend op de veranderende consumentenvraag moeten hotels ruime kamers aanbieden, met voldoende, goede faciliteiten en aanvullende voorzieningen (goede matrassen en sanitair, snelle Wifi, lift, sfeervolle lounge, horeca, werkplekken, eigen parkeergelegenheid, etc.). Bijzondere perspectieven bestaan er voor thematische en conceptgerichte hotels op bijzondere locaties als de onderhavige.

2.2 Relevante regio

De handreiking voor de ladder stelt dat de behoeftetoets moet worden uitgevoerd op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling is bepalend op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. In dit geval is essentieel dat de behoefte aan hotelaccommodatie per definitie vooral van grotere afstand komt en juist minder uit het verzorgingsgebied zelf. Wel kan het ‘zoekgebied’ van potentiële gasten worden gehanteerd als uitgangspunt. Veelal wordt daarbij voor locaties als de onderhavige een afstand van maximaal 20 minuten per auto (daluren) vanaf de verblijfsplek gehanteerd.

Uit onderzoek blijkt dat 79% van de sociaal-recreatieve trips in Nederland een actieradius van minder dan 20 km heeft. Het ContinuVrijeTijdsOnderzoek CVTO komt tot gemiddeld 8,6 km enkele reis per toeristisch-recreatieve trip. We veronderstellen dat dit in grote lijnen ook van toepassing is op recreatieve trips vanaf de vakantiebestemming en dus de keuze voor een hotellocatie, zij het dat de gemiddelde reisafstand dan wat groter zal zijn dan vanuit de woonomgeving.

De vermelde contour van 20 minuten per auto vanaf de planlocatie omvat in grote lijnen de Coropregio’s Groot Rijnmond en Zuidoost-Zuid-Holland. Coropregio’s zijn zogenaamde nodale regio’s, die voor veel activiteiten zijn gericht op een bepaalde hoofdkern, in dit geval respectievelijk Rotterdam en Dordrecht.

We nemen in de kwantitatieve (cijfermatige) analyses alleen gehele regio’s en gemeenten op, vanwege de beschikbaarheid van actuele en betrouwbare data over het hotelaanbod.

De Coropregio Groot Rijnmond omvat de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Brielle, Capelle aan den IJssel, Goeree-Overflakkee, Hellevoetsluis, Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Westvoorne en Zuidplas.

De Coropregio Zuidoost-Zuid-Holland omvat de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Molenlanden, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

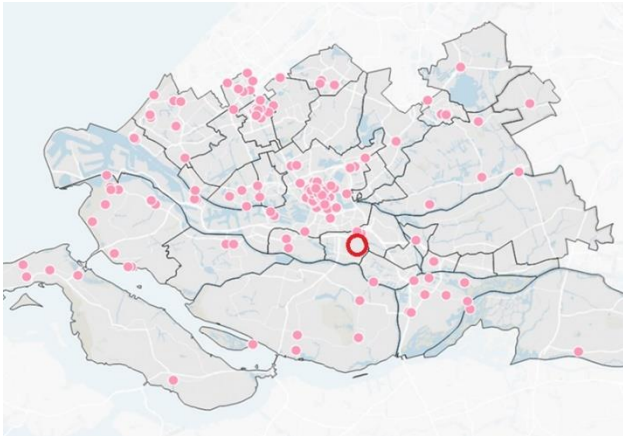
2.3 Aanbodstructuur hotels in de regio

Aanbod hotels in de regio algemeen

De afgebakende regio biedt totaal 177 hotels, met samen 9.698 kamers. Groot Rijnmond domineert het regionale hotelaanbod zeer sterk: 80% van de hotels en zelfs 90% van het aantal hotelkamers is hier gevestigd. Een belangrijke oorzaak is de sterke zakelijke en toeristische functie van Rotterdam e.o. Met gemiddeld 55 kamers zijn de hotels in deze regio opvallend groot en dan met name in Groot Rijnmond. Landelijk bieden hotels gemiddeld 38 kamers en in Zuid-Holland 51 kamers per hotel.⁴

In de gemeenten Rotterdam, Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk (de kern van het relevante verzorgingsgebied) zijn totaal 84 hotels met samen 6.823 kamers gevestigd.

Figuur 2.2 maakt duidelijk dat het hotelaanbod in de regio zich in belangrijke mate concentreert in en rond de zakelijke en toeristische centrumstad Rotterdam. Ook in bijvoorbeeld Delft, Dordrecht en in de kuststreek is een duidelijke, maar veel bescheidener clustering van hotels zichtbaar. Zeker buiten de grotere steden is het hotelaanbod in de regio qua omvang, kwaliteit en uitstraling zeer gevarieerd. Zo zijn er (vooral in de kustzone) nog diverse kleinere ‘familiehotels’ en pensions in het lagere en middensegment gevestigd. Soms is de inrichting en uitstraling gedateerd. Diverse onderzoeken concludeerden dat het toekomstperspectief van met name kleinere hotels landelijk zeer onzeker is.



Figuur 2.2 Hotels in de regio rond Barendrecht (bron: Locatus)

In de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk, Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht is het aanbod van hotels opvallend beperkt en kleinschalig. In de omgeving van het gebied Stationstuinen is Hotel Van der Valk Ridderkerk een uitzondering. Het is een hoogwaardig, groot en modern hotel dat zich zowel op de zakelijke als de toeristische markt richt. De bereikbaarheid per auto is goed, maar per openbaar vervoer minder (alleen per bus). Hotel Bastion Barendrecht, aan de overzijde van de A15 en in een lager marktsegment, ligt ook in de gelijknamige gemeente.

Onderscheidend karakter hotel

Het uiteindelijke hotelconcept c.q. de exploitant is momenteel nog onbekend. Wel kan op basis van de bredere planontwikkeling nu reeds worden vastgesteld dat het een stedelijk vestigingsmilieu betreft met een zeer diverse invulling (wonen, kantoren, bedrijven, onderwijs, horeca, etc.), met belangrijke accenten op agrofood, duurzaamheid, langzaam verkeer en een groene setting. Het wordt een ‘Plek voor iedereen’. De

bereikbaarheid per openbaar vervoer (trein, bus) is uitstekend. De belangrijke regionale zakelijke en steeds meer ook toeristische bestemming Rotterdam ligt op korte afstand.

Plancapaciteit

In deze eerste onderzoeksfase is ervoor gekozen om de plannen voor nieuwe hotels in de regio inclusief ‘harde’ plancapaciteit vooralsnog niet te analyseren. Dit onderdeel wordt in het vervolgstadium nader uitgewerkt.

⁴ CBS Statline; situatie augustus 2023.

3 Behoefte hotel

Een Ladderonderbouwing is in principe gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin) en de ruimtelijke effecten. Het omvat dus geen ‘traditioneel’, uitgebreid marktonderzoek voor de relevante activiteiten, aansluitend aan de middels uitgebreide jurisprudentie. Er bestaat voor de hier beoogde functie (hotel) in wezen geen ‘vanzelfsprekende’ behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbodkwaliteiten in brede zin, waarbij de combinatie tussen productconcept (“wat ben je?”), faciliteiten, uitstraling, locatie, doelgroepen, gastvrijheid en marketing centraal staan. De marktomstandigheden zijn voor hotels bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde. De kwantitatieve behoefte wordt in dit kader dan ook slechts indicatief bepaald, met als doel de ruimtelijke effecten goed te kunnen inschatten. De beoordeling van de kwalitatieve aspecten is zoveel mogelijk geobjectiveerd.

3.1 Toerisme in Nederland

In 2019 (het laatste representatieve jaar voor de coronapandemie) brachten Nederlanders 17,9 miljoen vakanties in eigen land door.⁵ In 2020, 2021 en deels ook nog in 2022 werden de overnachtingscijfers enorm beïnvloed door de coronapandemie, waardoor ze niet representatief zijn. Van de Nederlandse vakanties in eigen land vond in 2019 ca. 28% plaats in hotels. Toeristen verblijven in hotels evenwel beduidend korter dan in andere accommodatievormen (13% van de overnachtingen).

De verblijfsduur in bijvoorbeeld recreatiewoningen en op kampeerplaatsen is aanmerkelijk groter.

Van de buitenlandse gasten in Nederland overnacht 78% in hotels. Overigens betreft deze laatste categorie vooral bezoekers van grotere afstand, die in de grotere steden (Randstad) verblijven. De cijfers zijn exclusief de ‘coronajaren’ 2020 t/m 2022; hier komen we later op terug.

3.2 Hotelgasten in Zuid-Holland

De hotelmarkt herstelt snel van de coronapandemie

De provincie Zuid-Holland ontving in 2019 in totaal ca. 4,3 mln. hotelgasten, 50% meer dan in 2012.⁷ De hotelmarkt was in 2022 (voorlopige cijfers) alweer vrijwel hersteld, met totaal 4,2 mln. hotelgasten, samen goed voor 7,7 mln. overnachtingen. 2022 werd overigens nog beïnvloed door de coronapandemie (gedeeltelijke lockdown in Q1, meer vakanties in eigen land, minder zakelijke en intercontinentale gasten). Van de gasten was in Zuid-Holland in 2019 40% buitenlands; vergelijkbaar met 2012.⁸ Er is kortom ‘postcorona’ sprake van een opmerkelijke groei in de provincie. Landelijk lag het aantal hotelgasten en –overnachtingen in 2022 nog

iets beneden 2019, omdat de markt in de regio Amsterdam minder snel herstelt dan daarbuiten.

Over de hier afgebakende regio zijn data over hotelovernachtingen niet specifiek beschikbaar.

Zakelijke markt belangrijk

De zakelijke markt is voor hotelaccommodaties in Zuid-Holland (3-5 sterren) min of meer vergelijkbaar dan gemiddeld in Nederland (42% t.o.v. 40%). Wel valt op dat zakelijke bezoekers in deze provincie wat vaker individueel komen en minder in groepsverband (tabel 3.1).

3.3 Overig economisch draagvlak regio

Werkgelegenheid en inwonertal

Er bestaat in Nederland regionaal een duidelijke correlatie tussen enerzijds de hotelcapaciteit en anderzijds de werkgelegenheid en het inwonertal in de betreffende regio. Dit hangt samen met het feit dat mensen en bedrijven altijd voorzieningen aantrekken met een bredere functie dan

Tabel 3.1: Aandeel hotelnachten naar marktsegment in Regio Rotterdam en landelijk in 2019⁵

	Zakelijk individueel	Zakelijk groepen	Toerist individueel	Toerist groepen	Anders	Totaal
Regio Rotterdam	30%	12%	48%	7%	3%	100%
Nederland	27%	13%	51%	6%	3%	100%

⁵ Horwath HTL, HOSTA 2020. De Hosta-cijfers betreffen 2019 en alleen hotels met de NHC-classificatie 3 sterren en hoger.

⁶ CBS, Vakantie van Nederlanders, kerncijfers.

⁷ Voor lagere gebiedsniveaus zijn geen actuele cijfers beschikbaar.

⁸ CBS; Logiesaccommodaties, gasten, nachten, woonland, logiesvorm regionaal. Deze cijfers zijn op lager gebiedsniveaus niet beschikbaar.

alleen overnachtingsplek, bijvoorbeeld t.b.v. zakelijke activiteiten (waar- onder congressen, cursussen), horeca, feesten en zalenverhuur. Restau- rants die bij hotels horen trekken vaak ook gasten uit de regio.

In de beide relevante Coropregio's (Groot Rijnmond en Zuidoost-Zuid- Holland) zijn totaal circa 922.000 banen beschikbaar.⁹ Er wonen circa 1.868.000 mensen (CBS, 1 januari 2023). Zowel de werkgelegenheid als het inwonertal zullen in de regio de komende decennia waarschijnlijk nog beduidend groeien.

3.4 Behoeft hotel

In deze paragraaf analyseren we de behoefte op globale wijze. Dit mede omdat het definitieve marktconcept van het nieuwe hotel nog niet bekend is.

Kwantitatieve behoefte

Landelijk zijn er als vermeld sinds 2000 nogal wat hotelkamers bij geko- men, maar het aantal overnachtingen groeide nog sneller. Het Coronavi- rus heeft buiten de Randstad geen blijvende negatieve effecten gehad op de hotelmarkt. Per saldo zijn ze zelfs positief (zie par. 2.1).

De gemiddelde bezettingsgraad van de hotelkamers in de stadsregio Rotterdam (3-5 sterren, afbakening regio cf. Hosta 2020) bedroeg in 2019 (precorona, dus het meest representatief) gemiddeld ongeveer 75,8%.¹⁰ Dit is duidelijk hoger dan gemiddeld in Nederland exclusief Am- sterdam/Schiphol (73,5%).

Voor een goed functionerend hotelaanbod wordt doorgaans een mini- male, normatieve bezettingsgraad van 60-- 65% gehanteerd. De gemid-

delde kamerprijs was in de stadsregio Rotterdam in 2019 € 106,- (lande- lijk € 96,-). De gemiddeld gerealiseerde prijs voor alle beschikbare ka- mers (de RevPAR) bedroeg € 80,- in de regio. Deze laatste is feitelijk de belangrijkste graadmeter voor het rendement in de hotelsector en ligt re- gionaal eveneens boven het landelijke cijfer (€ 71,-).

Indicatie marktruimte hotels in de regio

De hotels in de regio rond Barendrecht functioneerden in 2019 dus opval- lend goed en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat dit postco- rona wezenlijk anders zal zijn. De recente prognoses uit Hosta 2023 voor 2023 geven immers aan dat de gemiddelde bezettingsgraad voor 'overig Nederland' (buiten Amsterdam/Schiphol) immers alweer op het niveau van 2019 ligt (zie par. 2.1). De Hosta-cijfers betreffen echter alleen de ge- classificeerde hotels met minimaal 3 sterren. Luxere hotels hebben vaak een relatief hoge bezetting, maar hotels en pensions in het lagere seg- ment vaak juist een lagere bezetting, waarmee zij soms toch rendabel kunnen functioneren. We hanteren voor de raming van de hotelbehoefte in onderhavige totale regio een huidige gemiddelde kamerbezetting van 72% als uitgangspunt. Vanwege de specifieke hotellocatie en de relatief ruime omvang van de beide Coropregio's samen ramen we de markt- ruimte ook specifiek voor Rotterdam en de drie gemeenten zuidelijk daar- van (Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk).

De hotelvraag zal naar verwachting de komende tien jaar landelijk en re- gionaal verder toenemen. Tussen 2000 en 2019 groeide het aantal hotel- overnachtingen landelijk (exclusief Amsterdam) en ondanks twee reces- sies (9/11 en recessie 2008-2012) met totaal +64%; op jaarbasis der- halve gemiddeld +3,4% (Bron: CBS). Deze groei oversteeg de capaci- teitsgroei in die periode in aantal kamers aanzienlijk. In Zuid-Holland groeide tussen 2013 (oudere cijfers niet beschikbaar) en 2019 het aantal

hotelovernachten zelfs met gemiddeld +6% per jaar. In de gemeente Rotter- dam bedroeg de jaarlijkse toename zelfs +10%.¹¹

We gaan in dit kader uit van een toename van de 'autonome' hotelvraag vanaf 2023 met +2% per jaar; totaal tot 2033 dus +20%; gezien de histo- rische cijfers een behoudende groeiprognose.

Voor het totale hotelaanbod in de regio (groot en klein) hanteren we rich- ting 2033 voor de kamerbezetting een kritische norm (de minimale beno- digde kamerbezetting voor een verantwoorde bedrijfsexploitatie) van ge- middeld 65%. Ook deze parameter is behoudend (een lagere norm leidt tot extra marktruimte/behoefte).

⁹ CBS; Banen van werknemers per gemeente, stand december 2022.

¹⁰ Horwath HTC; Hosta 2020. Cijfers betreffen alleen hotels met 3-5 sterren in 2019. Deze jaarlijks geactualiseerde cijfers zijn alleen beschikbaar op landelijk niveau, provincies, enige stadsregio's en de belangrijkste hotelsteden.

¹¹ Alleen over deze gemeente zijn specifieke vraagcijfers beschikbaar.

Tabel 3.2: Raming marktruimte hotels in de regio

	Grote regio (incl. ZO Zuid-Holland)	Rotterdam en zuidelijke gemeenten	
Aantal kamers nu in regio	9.698	6.823	zie tekst (CBS)
Kamerbezetting gemiddeld 3-5 sterren stadsregio Rotterdam (Hosta 2020)	76%	76%	zie tekst
<u>Correctie</u> kamerbezetting regio	68%	70%	zie tekst
Verhuurde kamers per jaar nu	2.407.044	1.743..277	kamernachten
Prognose groei vraagpotentieel tot 2033	20%	20%	+2% per jaar
Totaal vraagpotentieel in 2033	2.888.452	2.091.932	kamernachten
Totale behoefte over 10 jaar	12.175	8.817	kamers (norm kamerbezetting gemiddeld 65%)
Marktruimte regio over 10 jaar (2033)	2.477	1.994	kamers

In tabel 3.2 zijn de vermelde uitgangspunten vertaald in een raming van de behoefte/marktruimte voor de hotelmarkt in enerzijds de ‘grote’ regio (zie hiervoor), met een wat lagere gemiddelde kamerbezetting dan in het hoogstedelijke Rotterdam e.o. Anderzijds vermelden we de deelregio Rotterdam en de drie gemeenten zuidelijk daarvan, met een wat hogere gemiddelde kamerbezetting.

Conclusie is dat over 10 jaar in zowel de grote als de kleinere regio rond Barendrecht een relatief forse marktruimte bestaat voor totaal resp. (afgerond) 2.500 en 2.000 hotelkamers. Een belangrijke reden, naast de opvallend groeiende hotelmarkt in algemene zin, is het sterke functioneren van de huidige hotels in de regio, ruim boven de normatieve landelijke cijfers. Dit duidt op een vrij aanzienlijke (toekomstige) schaarste aan hotelcapaciteit in de regio. Wel plaatsen we de kanttekening dat de grote regio bijvoorbeeld zowel de gemeente Rotterdam, geheel Rijnmond en Dordrecht omvat. Ook daar zullen vele concrete en minder concrete hotelplannen bestaan. Op lagere schaalniveaus beschikken we, afgezien van de gemeente Rotterdam, over onvoldoende data over de hotelmarkt.

Plancapaciteit in de regio

In deze onderzoeksfase hebben we nog geen verkenning uitgevoerd naar de regionale plannen en plancapaciteit voor nieuwe hotels. Naar alle waarschijnlijkheid zullen deze er zeker zijn. De regionale marktruimte is echter dermate groot, dat de plancapaciteit waarschijnlijk (in kwantitatief opzicht) geen beletsel hoeft te zijn voor een hotelontwikkeling als beschreven te Barendrecht.

Kwalitatieve behoefte hotel

We benadrukken dat de gepresenteerde kwantitatieve raming van de marktruimte zeer globaal is en in praktijk hoger of lager kan uitvallen. Voor de wervingskracht van hotels zijn de eigen kwaliteiten, het locatieprofiel, bereikbaarheid per auto en (proactieve) marktwerking in praktijk enorm bepalend.

Het uiteindelijke hotelconcept c.q. de exploitant voor een hotel binnen de gebiedsontwikkeling Stationstuinen is momenteel nog onbekend. Wel kan nu reeds worden vastgesteld dat het een stedelijk vestigingsmilieu betreft met een zeer diverse invulling (wonen, kantoren, bedrijven, onderwijs,

horeca, etc.). De accenten op agrofood, duurzaamheid, langzaam verkeer en de groene setting en inrichting geven het gebied een geheel eigen karakter en wervingskracht. Het wordt een ‘Plek voor iedereen’.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer (trein, bus) is uitstekend. Ook van belang is dat de belangrijke zakelijke en toeristische bestemming Rotterdam op korte afstand ligt, per openbaar vervoer of auto. Dit biedt zeker potenties voor een sterk en onderscheidend hotelconcept.

3.5 Conclusie behoefte

We beoordelen de beoogde ontwikkeling van een nieuw hotel in de nieuwe gebiedsontwikkeling Stationstuinen te Barendrecht positief.

Er bestaat regionaal een vrij aanzienlijke kwantitatieve marktruimte (behoefte) voor extra hotelcapaciteit. In kwalitatief opzicht is de behoefte sterk afhankelijk van het nog te ontwikkelen hotelconcept, maar de locatie biedt veel perspectief voor een sterk en onderscheidend hotelconcept.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

