

BEHOEFTERAMING HOTEL- COMPLEX ARSENAALDELFT

3 APRIL 2017



BEHOEFTERAMING HOTEL- COMPLEX ARSENAALDELFT

3 APRIL 2017

Status:

Eindrapport

Datum:

3 april 2017

Een product van:

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

Team Detailhandel en Leisure
Drs. Toine Hooft
Klaas Hesselink MSc.

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

In opdracht van:

Driestar B.V.



Driestar bv

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: 2017.A.521

Referentie: 2017.A.521 ArsenaalDelft LDV_030417

INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....	9
2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	11
2.1 OPZET EN DOEL VAN DE LADDER	
2.2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE ONDERBOUWING	
2.3 DE NIEUW LADDER	
3 BEHOEFTERAMING HOTEL.....	13
3.1 BELEIDSKADER	
3.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
3.5 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
3.6 KWALITATIEVE BEHOEFTE EN RUIMTELIJKE EFFECTEN	
3.7 TOETS AAN DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	
4 BEHOEFTE HOTELFACILITEITEN.....	30
4.1 HUIDIG AANBOD HOTELFACILITEITEN DELFT	
4.2 REFERENTIEANALYSE SOORTGELIJKE HOTELS	
4.3 HAALBARE EN GEWENSTE FUNCTIES	
4.4 BEHOEFTE RUIMTELIJKE EFFECTEN EN CONCLUSIES	
BIJLAGE 1 HOTELAANBOD REGIO DELFT	
BIJLAGE 2 TYPERING HORECA	

INLEIDING EN SAMENVATTING

ONTWIKKELING HOTEL ARSENAALDELFT-COMPLEX >>

Investeringsmaatschappij Driestar B.V. en de projectpartners cepezedprojects en cepezed ontwikkelen ArsenaalDelft, aan de zuidkant van de historische binnenstad. Een hotel met maximaal 110 kamers, horeca, vergader- en congresfaciliteiten en commerciële ruimten maken deel uit van de ontwikkeling. ArsenaalDelft heeft een hoge (cultuur)historische waarde. Het complex is aangewezen als Rijksmonument en maakt deel uit van het Rijksbeschermd Stadsgezicht, waar het een essentieel onderdeel van vormt. Door herbestemming en restauratie krijgt ArsenaalDelft een nieuw leven, blijven monumenten behouden en wordt het hele gebied toegankelijker en multifunctioneler.

TOETS AAN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING >>

Het vigerend bestemmingsplan maakt hotel, horeca en vergader- en congresfaciliteiten niet mogelijk. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen, ook wel de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In deze studie is vooral de eerste trede van belang: is er een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De centrale onderzoeksvraag van deze rapportage luidt dan ook:

Wat is de actuele regionale behoefte aan een hotel met 110 kamers en horeca, vergader- en congresfaciliteiten en commerciële ruimten in ArsenaalDelft?

Bureau Stedelijke Planning heeft de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in opdracht van Driestar B.V. verzorgd. Deze rapportage dient een meerledig doel, namelijk:

1. Onderlegger bij de planologische procedure;
2. Eventuele aanscherping van het programma;
3. Finaal afsprakenkader tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

- In de regio Delft tot twintig autominuten is tot 2027 een behoefte aan **200 tot 270 nieuwe hotelkamers**. De harde, relevante plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt 180 kamers. Met de ontwikkeling van hotel ArsenaalDelft van maximaal 110 kamers wordt de bovenkant van de bandbreedte nipt (met 20 kamers) overschreden. De overschrijding past nog wel binnen de marges.

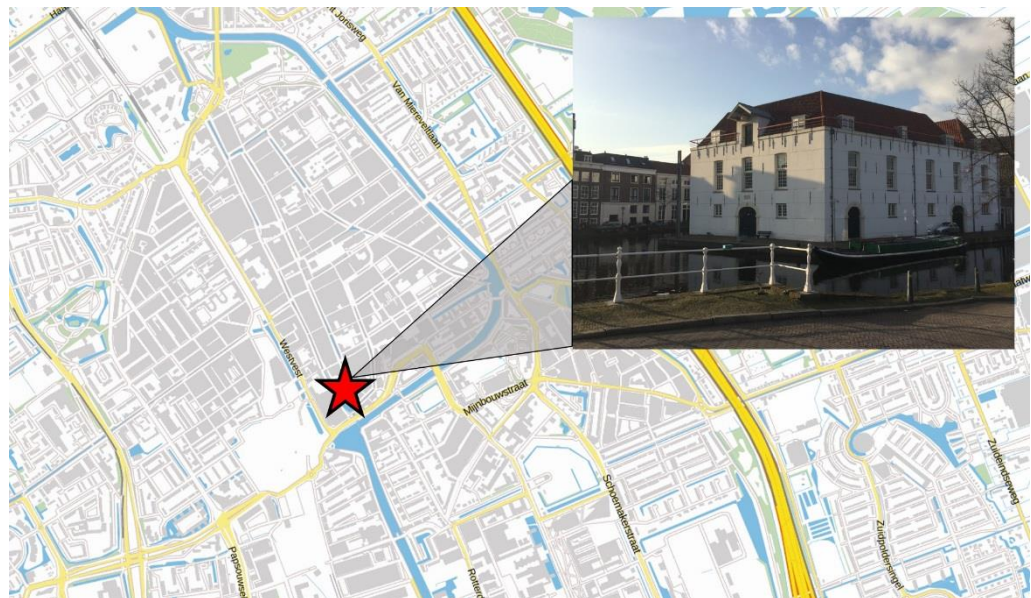
- Hotel ArsenaalDelft komt tegemoet aan de behoefte van de hedendaagse (en toekomstige) hotelgast, vanwege de bijzondere locatie (cultuurhistorisch erfgoed, centrumstedelijk), het verrassende concept (behoud karakter Arsenaal-complex, toegankelijker, duurzaam) en de aanwezige faciliteiten zoals de horeca en congresruimten. Het hotel spreekt zowel de zakelijke als toeristische gast aan.
- Hotel ArsenaalDelft voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, en kan daarmee de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan. Het complex krijgt een nieuw leven met behoud van het cultuurhistorisch erfgoed.
- De initiatiefnemer heeft een totaalconcept voor ogen waar horeca (café-restaurant), congresruimten en commerciële ruimten onderdeel van uitmaken. Deze functies zijn afzonderlijk, maar bovenal in combinatie van grote toegevoegde waarde voor de hotelgasten (zakelijk én toeristisch), als ook voor de stad.
- Door de uniciteit van het concept, het object en de locatie zal het hotelcomplex deels een eigen vraag creëren, vooral in het seizoen. Van concurrentie met de bestaande aanbieders in de Delftse binnenstad is beperkt sprake (vooral buiten het seizoen). Van sterk oplopende leegstand op elders in de (binnenstad) Delft of regio is dan ook geen sprake.
- Met de herontwikkeling verkrijgt het ArsenaalDelft een permanente invulling. Eventuele leegstand wordt voorkomen. Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat in de Delftse binnenstad is geen sprake, deze wordt daarentegen juist aanzienlijk verbeterd.



FIGUUR 1 ARSENAALDELFT

1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

ArsenaalDelft ligt aan de zuidkant van het historische centrum van Delft. Het karakteristieke monumentale pand ligt op een schiereiland tussen de twee oudste grachten van Delft (Oude Delft en Nieuwe Delft), die de oorsprong van de stad markeren. Direct ten zuiden lag de oude stadsmuur met de Rotterdamse Poort en de Schiedamse Poort. ArsenaalDelft is prominent zichtbaar in het stedelijk weefsel van Delft.



FIGUUR 2 PROJECTLOCATIE ARSENAALDELFT

Bron: BRT achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

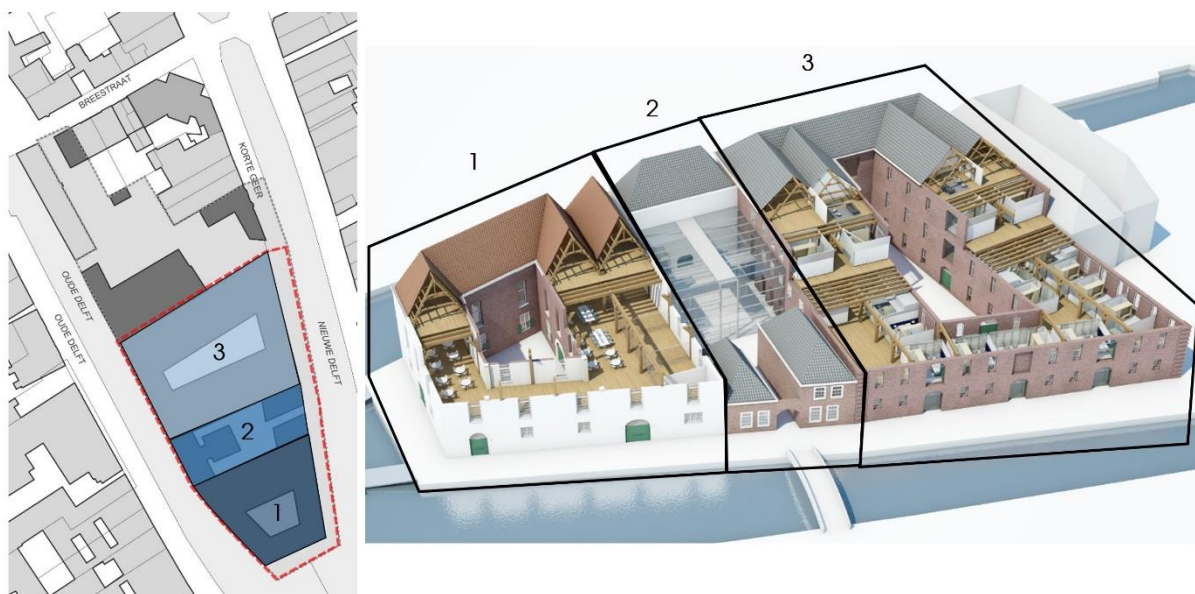
Het ArsenaalDelft-complex bestaat uit een aaneenschakeling van gebouwen gescheiden door binnenhoven en open ruimtes van verschillend karakter. Het Arsenaal bestaat grofweg uit drie delen (zie ook figuur 2), te weten:

1. Arsenaal uit 1602 op de zuidpunt van het schiereiland;
2. Tussengebouw uit 1692 en voormalig wachthuis;
3. Armamentarium (magazijn) uit 1692.

Aan de oost- en zuidzijde ligt een kade langs het water. Aan de westzijde staan de gebouwen direct in het water.

- Gebouw 1 (Het Arsenaal) wordt op de begane grond ingericht als restaurant met binnenplaats. Op de eerste verdieping komen de congresruimten. Aan de voorzijde van het Arsenaal komt een terras.

- Gebouw 2 (tussengebouw/voormalig wachthuis) wordt een atrium gebouwd. Het atrium wordt ingevuld met hotel ondersteunende faciliteiten (receptie, lobby etc.).
- Gebouw 3 (Het Armamentarium) wordt op de begane grond ingericht met de ontbijtzaal van het hotel, sociale ruimten van het hotel en commerciële ruimten. Op de twee etages zijn de hotelkamers voorzien.



FIGUUR 3 ONDERDELEN ARSENAALDELFT-COMPLEX

Bron: website ArsenalDelft & cepezed, 2017; bewerking Bureau Stedelijke Planning

FUNCTIE	EENHEID (MAXIMAAL)
Hotelkamers (inclusief receptie, lobby, ontbijtzaal, gangen e.d.)	Maximaal 110 kamers
Horeca	1.500 m ²
Vergader- en congresfaciliteiten	1.500 m ²

TABEL 1 METRAGE VERDELING (HOTEL)FUNCTIES ARSENAALDELFT

Bron: Bestemmingsomschrijving artikel 3.1, cepezed, 2017

Naast het hotel, horeca en vergader- en congresfaciliteit is er in ArsenalDelft ruimte voor bedrijven, onderwijs, cultuur en ontspanning en kleinschalige zelfstandige kantoren en creatieve bedrijven.

De functies bedrijven, onderwijs, cultuur en ontspanning en kleinschalige zelfstandige kantoren en creatieve bedrijven zijn al mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan en daarom niet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst.

2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder van Duurzame Verstedelijking deed via de SER-ladder zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De Ladder is bedoeld om nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren en toetsen. Dit gebeurt door middel van drie treden. In de dit hoofdstuk is de opzet van de toets aan de Ladder kort uiteengezet.

2.1 OPZET EN DOEL VAN DE LADDER

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 drie opeenvolgende stappen:

- *Trede 1:* allereerst dient aangegeven te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als hier geen behoefte aan is, is het niet zinvol daar schaarse ruimte voor te gebruiken, braakliggende bedrijventerreinen te creëren of leegstand in commercieel vastgoed te veroorzaken.
- *Trede 2:* indien sprake is van een actuele regionale behoefte dient geanalyseerd te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie van verouderde gebieden. Een basisprincipe van de Ladder is het voorkomen van bouwen buiten het bestaande stedelijk gebied, als binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.
- *Trede 3:* indien uit de onderbouwing van Trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Wel dient geanalyseerd te worden welke locaties voorzien in een passende multimodale bereikbaarheid. Op deze locatie(s) dient de betreffende stedelijke ontwikkeling plaats te vinden.

2.2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE ONDERBOUWING

Een actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat het bestemmingsplan is onderbouwd met concreet (markt)onderzoek op basis van objectieve en actuele data.

De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief te zijn. Kwantitatief duidt op het totale areaal aan bijvoorbeeld hotelkamers, en kwalitatief op het

segment waar deze betrekking op hebben of het soort locatie en functie. De Ladder stelt geen eisen aan het detailniveau van de kwalitatieve onderbouwing.

Het middel om de regionale behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De regionale behoefte is gelijk aan de vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. Dit is in het volgende hoofdstuk geanalyseerd.

2.3 DE NIEUW LADDER

Op 23 juni 2016 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu (I en M) het ontwerp van de wijziging van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aan de Tweede Kamer gestuurd. De Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking is daarmee nog niet van kracht. In de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking blijft het noodzakelijk om aan te tonen dat er een **behoefte bestaat aan de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling**. Deze mag pas buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvinden als eerst is aangetoond dat dit niet binnenstedelijk kan. Het opstellen van dergelijke motiveringen blijft maatwerk, waarbij de specifieke lokale omstandigheden van groot belang blijven. Op deze wezenlijke punten wijkt de toekomstige nieuwe Ladder niet af van de huidige.

3 BEHOEFTERAMING HOTEL

In dit hoofdstuk staat de behoefteraming voor hotel ArsenaalDelft centraal. Dit is de toets aan de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, oftewel het aantonen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan een hotel van maximaal 110 kamers. In de eerste paragraaf is het beleidskader geschetst. Daarna is het onderzoeksgebied afgebakend, zijn vraag en aanbod geanalyseerd en is de actuele regionale behoefte in kaart gebracht.

3.1 BELEIDSKADER

PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID >>

Zowel de provincie Zuid-Holland als de Metropoolregio Den Haag-Rotterdam hebben geen specifiek hotelbeleid geformuleerd.

GEMEENTELIJK BELEID >>

De gemeente Delft is momenteel bezig met een marktverkenning hotels. Deze is nog niet openbaar. Het is tevens onduidelijk of deze marktverkenning uitmondt in hotelbeleid.

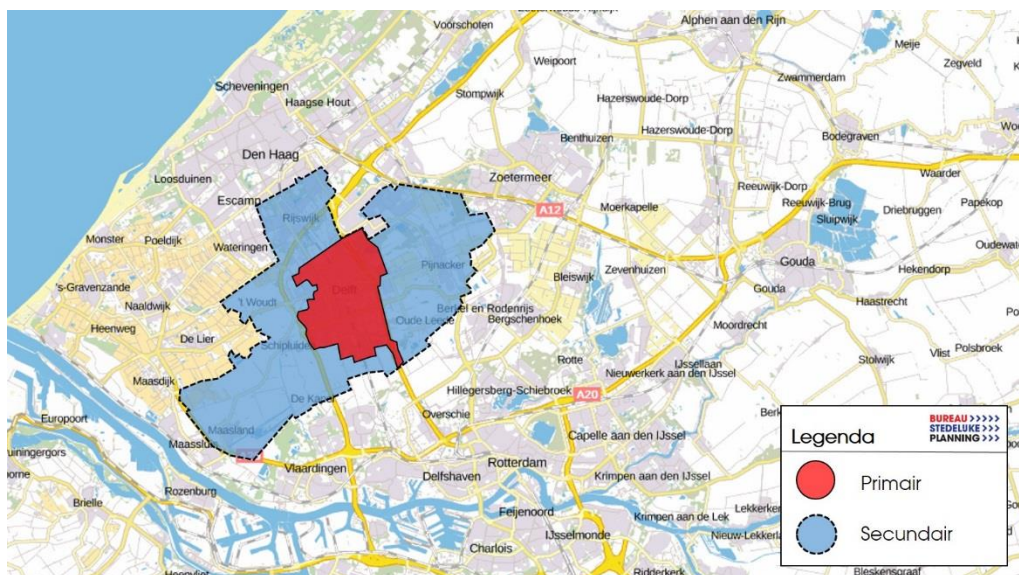
3.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Ten aanzien van functies als kantoren, wonen en detailhandel verschaft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu daarvoor specifieke handvatten, zoals het COROP-gebied. Deze indeling is mede gebaseerd op woon-werkrelaties. Voor overige stedelijke voorzieningen zijn de aanknopingspunten minder specifiek: “Er zijn overige stedelijke voorzieningen die in een dagelijkse behoefte voorzien en waarbij het verzorgingsgebied sterk overeen zal komen met de afbakening van een regio op basis van woon-werkafstanden. Daarnaast zijn er topvoorzieningen, die een bovenregionale of zelfs landelijk verzorgingsgebied hebben en veel minder een ‘dagelijks’ gebruik kennen. Denk aan topsportcentra en specialistische ziekenhuizen, die een groter verzorgingsgebied omvatten.”

In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van een hotel juist niet het direct omliggende gebied. Hotelgasten komen immers (doorgaans) van grote afstand. In potentie omvat het

verzorgingsgebied de hele wereld. Voor de (plan)capaciteit is de regio tot 20 autominuten relevant. Bekend is dat een reistijd van circa 20 autominuten vanaf een specifieke locatie (hotel) door hotelgasten nog als een acceptabel alternatief wordt beschouwd. Alles wat op grotere afstand ligt (meer reistijd) komt niet in aanmerking. Om die reden is voornamelijk het aanbod binnen 20 minuten van de projectlocatie relevant. De gemeente Delft is het primair onderzoeksgebied. Tot het secundair gebied behoren drie gemeenten die geheel of grotendeels binnen 20 autominuten van de projectlocatie liggen, te weten: Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk.

Als de 20 minutengrens door de gemeente heen loopt, is de gemeente alleen meegenomen als meer dan de helft ervan binnen de grens valt. Om deze reden zijn bijvoorbeeld de gemeenten Den Haag en Rotterdam niet opgenomen in het verzorgingsgebied.



FIGUUR 4 VERZORGINGSGBIED ARSENAALDELFT

Bron: BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

AANTAL HOTELGASTEN EN HOTELOVERNACHTINGEN IN ZUID-HOLLAND >>>>>>>>

Zowel het aantal hotelgasten (+23%) als hotelovernachtingen (+21%) in Zuid-Holland is in de periode 2012-2015 toegenomen. In het aantal hotelovernachtingen laat vooral de groep uit Europa de grootste stijging zien (30%). Het aantal zakelijke overnachtingen is tussen 2012-2015 met 12% toegenomen.

	2012	2013	2014	2015	2016 (Q1 T/M Q3)*
Aantal hotelgasten (x 1.000)	2.960	3.175	3.432	3.654	2.923
Aantal hotelovernachtingen (x 1.000)	5.025	5.319	5.746	6.070	4.972
<i>Waarvan uit Nederland</i>	2.698	2.818	3.033	3.110	2.501
<i>Waarvan uit Europa (excl. NL)</i>	1.818	1.966	2.162	2.367	2.016
<i>Waarvan uit buiten Europa</i>	509	535	551	593	455
Aantal zakelijke overnachtingen (x 1.000)	2.706	2.706	2.920	3.040	2.500

TABEL 2 AANTAL HOTELGASTEN EN HOTELOVERNACHTINGEN IN ZUID-HOLLAND

Bron: CBS, 2016 *Q4 is nog niet bekend

BEZETTINGSGRAAD EN REVPAR (OPBRENGST PER KAMER) >>

- Voor de provincie Zuid-Holland zijn geen gegevens openbaar beschikbaar van de bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs. Gezien de geografische ligging van Delft tussen Den Haag en Rotterdam is gebruik gemaakt van de gegevens van beide stadsregio's.
- De bezettingsgraad in de stadsregio Den Haag is in 2015 gestegen van 66,1% naar 67,5%. De kamerprijs is gestegen van € 87 naar € 88. De RevPAR¹ (opbrengst per kamer) is daardoor ook gestegen. In vergelijking met Nederland (inclusief Amsterdam en Schiphol) ligt zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs in de stadsregio Den Haag lager.
- In de stadsregio Rotterdam is de bezettingsgraad in 2015 licht gedaald, maar de gemiddelde kamerprijs en de RevPAR gestegen. Vergeleken met de stadsregio Den Haag ligt de bezettingsgraad in de stadsregio Rotterdam bijna 3% procentpunten lager. Ook de gemiddelde kamerprijs en RevPAR liggen in de stadsregio Rotterdam een fractie lager.

	2014			2015		
	Stadsregio Den Haag	Stadsregio Rotterdam	Nederland	Stadsregio Den Haag	Stadsregio Rotterdam	Nederland
Bezettingsgraad	66,1%	66,0%	69,5%	67,5	64,7%	71,4%
Gemiddelde kamerprijs	€ 87	€ 82	€ 96	€ 88	€ 87	€ 101
RevPAR	€ 57	€ 54	€ 66	€ 59	€ 56	€ 73

TABEL 3 BEZETTINGSGRAAD EN REVPAR STADSREGIO DEN HAAG EN STADSREGIO ROTTERDAM

Bron: Hosta Report, 2016

¹ Letterlijke vertaling: Revenue per available room (opbrengst per kamer)

3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

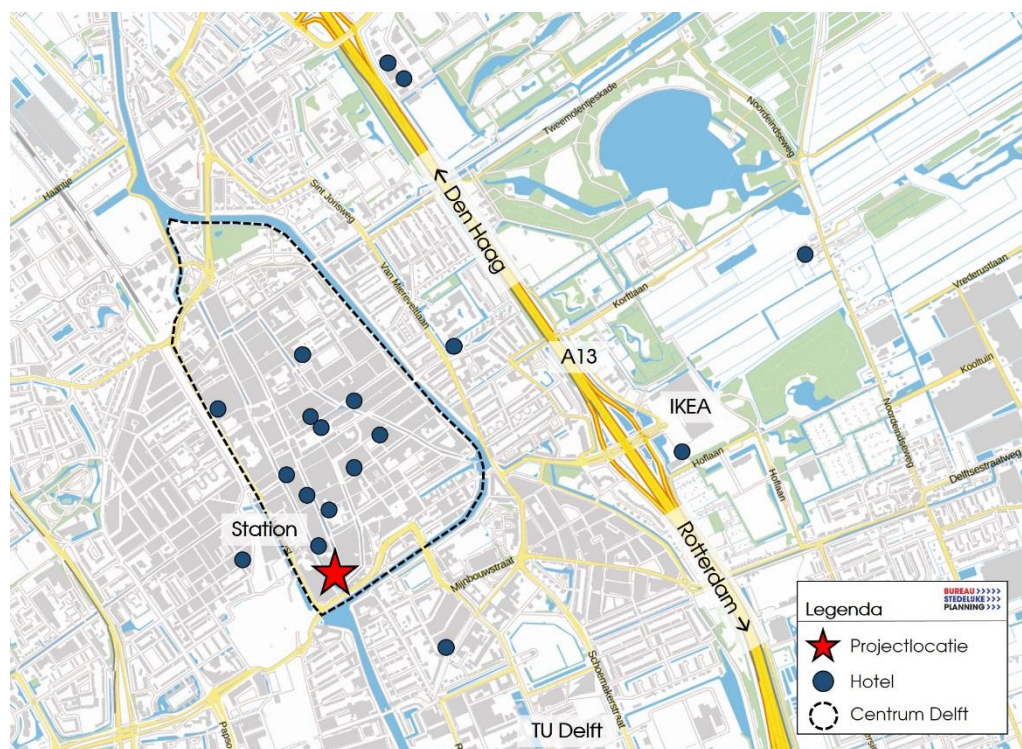
In de gemeente Delft zijn momenteel 18 hotels gevestigd met gemiddeld 40 kamers per hotel. In het gebied tot 20 autominuten (exclusief Delft) zijn 6 hotels gevestigd, waarvan vier hotels in de gemeente Rijswijk en twee hotels in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. In de gemeente Midden-Delfland zijn geen hotels gevestigd. In de regio tot 20 autominuten staan drie grote hotels met meer dan 100 kamers. Het gemiddeld aantal kamers per hotel is hierdoor bovengemiddeld hoog.

TOTALE AANTAL	GEMEENTE DELFT	< 20 AUTOMINUTEN (EXCL. DELFT)	NEDERLAND
Hotels	18	6	3.424
Kamers	732	595	123.664
Kamers/hotel	40	99	36

TABEL 4 AANTAL HOTELS EN KAMERS IN GEMEENTE DELFT, REGIO EN NEDERLAND

Bron: Horeca DNA, februari 2017

LIGGING HOTELS IN DELFT >>



FIGUUR 5 HOTELS IN DE GEMEENTE DELFT

Bron: BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

In het centrum van Delft zijn elf hotels gevestigd met in totaal 264 kamers. Met gemiddeld 24 kamers per hotel zijn deze relatief kleinschalig.

Buiten het centrum zijn zeven hotels gevestigd met in totaal 468 kamers. Het aanbod wordt gedomineerd door (inter)nationale ketens met relatief veel kamers (gemiddeld 66 kamers per hotel) op goed bereikbare locaties per auto.

	CENTRUM DELFT	BUITEN CENTRUM DELFT
Hotels	11	7
Kamers	264	468
Kamers/hotel	24	66

TABEL 5 LIGGING HOTELS IN DE GEMEENTE DELFT
Bron: Horeca DNA, februari 2017

TYPERING HOTELAANBOD >>

In tabel 6 en tabel 7 is het aantal hotels naar grootteklasse en classificatie opgenomen.² De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

- In de regio Delft zijn relatief veel kleine hotels. Circa 65% heeft minder dan 40 kamers. Circa 15% heeft meer dan 100 kamers.
- De meeste hotels hanteren geen sterrenclassificatie. Deze hotels maken met 530 kamers bijna 40% van het kameraanbod uit. Verder komen viersterrenhotels (39%) en driesterrenhotels (18%) relatief veel voor.

KLASSE	0-10	11-20	21-30	31-40	41-80	81-99	>100	>200	TOTAAL
Aantal hotels	4	3	6	3	2	2	3	1	24
Aantal kamers	23	35	158	108	140	187	424	252	1.327

TABEL 6 AANTAL HOTELS NAAR GROOTTEKLASSE REGIO DELFT (< 20 AUTOMINUTEN)
Bron: Horeca DNA, februari 2017

KLASSE	2 STERREN	3 STERREN	4 STERREN	5 STERREN	ONBEKEND	TOTAAL
Aantal hotels	1	6	5	1	11	24
Aantal kamers	11	237	514	35	530	1.327
Kamers/hotel	11	39	102	35	48	55

TABEL 7 AANTAL HOTELS NAAR CLASSIFICATIE REGIO DELFT (<20 AUTOMINUTEN)
Bron: Horeca DNA, februari 2017

² Indeling Horeca DNA

HOTELAANBOD METROPOOLREGIO DEN HAAG-ROTTERDAM >>

- De gemeente Delft maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Den Haag-Rotterdam. De Metropoolregio bestaat uit 23 gemeenten en heeft in totaal 2,2 miljoen inwoners. Door de centrale ligging van Delft in de Metropoolregio is tevens het hotelaanbod van de twee belangrijkste kernen (Den Haag en Rotterdam) opgenomen.
- De gemeente Den Haag (63 hotels) en Rotterdam (73 hotels) hebben het grootste hotelaanbod binnen de Metropoolregio. Met gemiddeld 73 kamers zijn de hotels in Den Haag en Rotterdam relatief groot.
- De hotels in de gemeenten Den Haag en Rotterdam richten zich primair op bezoekers van de eigen stad en de direct omliggende regio.

	DEN HAAG	ROTTERDAM	NEDERLAND
Hotels	63	73	3.424
Kamers	4.588	5.381	123.664
Kamers/hotel	72	73	36

TABEL 8 HOTELS DEN HAAG EN ROTTERDAM

Bron: Horeca DNA, januari 2017

HOTELONTWIKKELINGEN VERZORGINGSGBIED >>

In de onderstaande tabel zijn de hotelontwikkelingen in Delft en de regio uiteengezet. In de regio Delft liggen momenteel acht hotelontwikkelingen op stapel van in totaal circa 350 kamers.³ Er is een onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plancapaciteit.

Harde plancapaciteit

ONTWIKKELING	PLAATS	KAMERS	PLANOLOGISCH MOGELIJK?	TOELICHTING
The Student Hotel ⁴	Delft	342 (waarvan in principe 100 regulier hotel)	Afhankelijk van aantal kamers/bestemmings-categorie	Bouw begint in 2018 tegenover station, primair gericht op extended stay
Antoni Delft	Delft	Circa 65	Ja	Stationsgebied; start bouw voorzien in 2019
Oude Stationsgebouw	Delft	Circa 30 ⁵	Ja	Naar verluidt is er geen exploitant voor het boutique

³ Exclusief Van der Valk Den Haag-Nootdorp en Congresshotel Plaspoelpolder. Voor deze twee hotelontwikkelingen is niet bekend met hoeveel kamers ze willen uitbreiden. Voor The Student Hotel zijn alleen de reguliere hotelkamers meegerekend.

⁴ <http://www.missethoreca.nl/hotel/nieuws/2017/1/the-student-hotel-delft-opent-in-2019-101258469>

⁵ Schatting op basis van tekeningen Oude Stationsgebouw

				<i>hotel op de verdieping, en gaat deze dan ook niet door</i>
Van der Valk Den Haag-Nootdorp	Pijnacker-Nootdorp	n.b.	Ja	Betreft een uitbreiding (extra verdieping, aantal kamers niet bekend, mogelijk alleen interne kantoorruimte)
Hampshire Hotel Spa & Savarin	Rijswijk	15	n.b.	Betreft herontwikkeling zalen in 15 extra kamers
Totaal: 180 kamers (exclusief extended stay en Oude Stationsgebouw), 210 kamers incl. Oude Stationsgebouw				

TABEL 9 HARDE PLANCAPACITEIT REGIO DELFT

In de regio Delft spelen momenteel vijf hotelontwikkelingen die mogelijk zijn in het bestemmingsplan. De totale harde plancapaciteit komt uit op 210 kamers. Het gros van deze harde plancapaciteit wordt ingevuld door drie nieuwbouw hotelontwikkelingen in de spoorzone in het centrum van Delft: The Student Hotel, Antoni Delft en het Oude Stationsgebouw (in totaal 195 kamers).

- De belangrijkste ontwikkeling betreft **The Student Hotel**. The Student Hotel zit momenteel in studentensteden als Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Groningen en Eindhoven. Het hotel in Maastricht is in aanbouw. The Student Hotel richt zich vooral op extended stay. Extended stay is een verblijf in gemeubileerde suites of appartementen dat van langere duur is dan gemiddeld in hotels, maar van kortere duur dan gemiddeld op de woonmarkt. The Student Hotel Delft biedt (inter)nationale studenten de mogelijkheid om kamers te huren voor maximaal twee semesters. Met The Student Hotel lopen gesprekken over het aanbieden van maximaal 100 kamers. Dit beschouwen we dan ook als relevante plancapaciteit.
- Antoni Delft wordt een gebouw met een hoogstedelijk gemengd programma van expositie- en vergaderruimtes, hotel met restaurant, werkruimtes, winkels en diverse woningen.⁶
- Voormalig Stationsgebouw: herontwikkeling van het monumentale stationsgebouw (1885) in de Spoorzone. Op de verdieping is planologisch ruimte voor een boutique hotel van 30 kamers. Naar verluidt is hier geen exploitant voor te vinden en is in de plannen ook geen rekening gehouden met een hotel (in plaats hiervan kantoor).⁷ Deze 30 kamers zijn dan ook geen relevante plancapaciteit.

De twee overige actuele hotelontwikkelingen (Van der Valk Den Haag-Nootdorp en Hampshire Hotel Spa & Savarin) spelen in de naburige gemeenten Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk. Beide ontwikkelingen betreffen een uitbreiding van het aantal hotelkamers.

⁶ <http://www.nieuwdelft.nl/projecten/nieuwdelft-nl-projecten-antoni/>

⁷ <https://www.opendevelopment.nl/stationsgebouw-delft/>



STUDENT HOTEL

Bron: website Nieuw Delft



ANTONI DELFT

Bron: website Nieuw Delft



VOORMALIG STATIONSGEBOUW

Bron: website Nieuw Delft

Zachte plancapaciteit

ONTWIKKELING	PLAATS	KAMERS	PLANOLOGISCH MOGELIJK?	TOELICHTING
Hotel Leeuwenbrug	Delft	15	Nee	Uitbreiding van 15 kamers. Afgelopen 5 jaar geen concrete stappen gezet
Hotel Delft Zuid/Hotel Delfland	Delft	125	Nee	Voortgekomen uit studie congreshotel (2010). Ontwikkeling 'pending'. 100-150 hotelkamers
Congreshotel Plaspoelpolder	Rijswijk	n.b.	Nee	Realisatie is zeer onwaarschijnlijk, plan voor het laatst in 2014 actueel
Totaal: 140 kamers				

TABEL 10 ZACHTE PLANCAPACITEIT REGIO DELFT

De overige drie hotelontwikkelingen (Hotel Leeuwenbrug, Hotel Delft Zuid en Congreshotel Plaspoelpolder) zijn momenteel niet mogelijk in het bestemmingsplan. Dit zijn zachte plannen, welke niet behoren tot de harde (relevante) plancapaciteit. Daarbij is de realisatie zeer onwaarschijnlijk, omdat deze plannen al lange tijd niet actueel zijn geweest.

HOTELONTWIKKELINGEN METROPOOLREGIO DEN HAAG-ROTTERDAM >>

In de onderstaande tabel is de harde plancapaciteit in de Metropoolregio Den Haag-Rotterdam uiteengezet. In totaal gaat het om 1.700 kamers. Hotels in de gemeenten Den Haag en Rotterdam richten zich primair op bezoekers van de eigen stad (en regio). Ze bedienen dan ook een andere doelgroep dan de hotelaanbieders in de gemeente Delft (en regio). We beschouwen de ontwikkelingen dan ook niet als relevante plancapaciteit.

In het Asian Business Court is een businesshotel van circa 100 kamers voorzien. Dit complex ligt dicht bij Delft (aan de andere zijde van de Rijksweg A13), op Haags grondgebied (Den Haag-Ypenburg). Het complex wordt special ontwikkeld voor Westerse en Aziatische bedrijven die op hoogwaardig niveau actief zijn op het vlak van Asian business. Daarmee bedient het een specifiek doelgroep en is het ook niet als relevante plancapaciteit beschouwd.

ONTWIKKELING ⁸	PLAATS	KAMERS	PLANOLOGISCH MOGELIJK?	TOELICHTING
Inntel Scheveningen	Scheveningen	200	Ja	
OCC Spuikwartier	Den Haag	170	Ja	
Motel One	Den Haag	150	Ja	
Asian Business Court	Den Haag	100	Ja	Businesshotel, 80-120 kamers
Kyocera Stadion Hotel	Den Haag	100	Ja	
Embassy Hotel	Den Haag	90	Ja	80 tot 100 kamers; hotel is één van de meerdere opties die worden overwogen
Conscious Hotel	Den Haag	80	Ja	
NH Atlantic Den Haag	Den Haag	50	Ja	
Hotel Toren van Oud	Den Haag	34	Ja	Gericht op extended stay
Hotel De Boterwaag	Den Haag	25	Ja	
De Splinter	Rotterdam	150	Ja	Transformatie van kantoren, bouw start naar verwachting medio 2017
Weena 750	Rotterdam	104	Ja	Transformatie van kantoren naar 104 hotelappartementen
Room Mate	Rotterdam	230	Ja	Kop van Zuid, Pakhuismeesteren gebouw
Hotel Post Rotterdam	Rotterdam	220	n.b.	Oude postkantoor op de Coolensingel
Hart van Zuid	Rotterdam	n.b.	Ja	Omgeving van Ahoy
1.703 kamers				

TABEL 11 HARDE PLANCAPACITEIT GEMEENTEN DEN HAAG EN ROTTERDAM

⁸ Onder andere via <http://www.hotels010.nl/> & Horwath HTL Hotelstudie Den Haag en omstreken, 2016

ALTERNATIEVE OVERNACHTINGSMOGELIJKHEDEN >>

Naast hotels zijn er alternatieve overnachtingsmogelijkheden, zoals Bed & Breakfast en AirBnB, een relatief nieuw fenomeen.

De stichting Bed & Breakfast biedt op haar website 25 accommodaties in en rondom Delft aan.⁹ Als definitie voor B&B hanteren zij: ‘een Bed & Breakfast is een accommodatie gericht op het overnachten van toeristen (óók zakelijk) met een kort verblijf (niet zijnde wonen of seizoensverblijf) waarbij een ontbijt geserveerd wordt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woning of bijgebouw daarvan, wordt gerund door de eigenaren van die woning en heeft maximaal zeven kamers’ (bron: Bed & Breakfast in Europe, 2015). Een Bed & Breakfast heeft gemiddeld 5,2 kamers (bron: Bed & Breakfast in Europe, 2015). Het effect op de hotelmarkt is gering. Het gaat naar schatting om zo’n 130 kamers (25 accommodaties * 5,2). Uit eerder onderzoek (Bed & Breakfast in Europe, 2015) weten we dat de bezettingsgraad in 2013 op 19% ligt; vele malen lager dan een hotel. Omgerekend gaat het om een relevante capaciteit van 40 hotelkamers (berekening: $19\%/62,5\%^{10} * 130$).

Een relatief nieuw fenomeen in Nederland is AirBnB. Deze ‘community marktplaats’ is in 2008 in San Francisco opgericht. Via de site kunnen particulieren (een deel van) hun woning voor een nacht, een paar dagen of enkele weken te huur aanbieden als vakantieadres. In maart 2017 werden in Delft ruim 300 woningen en kamers aangeboden. Deze woningen worden in de regel enkele malen per jaar verhuurd voor een kort meerdaags verblijf (gemiddeld 3 tot 4 overnachting) aan wat grotere groepen (gemiddelde groepsgrootte 2,9). Ook hier gaat het over zeer kleine aantallen, omgerekend naar hotelcapaciteit. Daarnaast worden op AirBnB ook Bed & Breakfasts aangeboden, waardoor sprake is van een zekere overlap. Bovendien is de vraag naar AirBnB van een andere aard dan hotelkamers. Het betreft meestal (kleine) gezinnen of vriendengroepen, waarvoor een hotel geen logisch alternatief is.

AirBnB en Bed & Breakfast zijn (nog) zeer bescheiden van omvang in Delft en van een geheel andere aard dan reguliere hotelovernachtingen. Vandaar dat deze verder niet tot de relevante plancapaciteit zijn gerekend en verder niet in de analyse zijn betrokken.

⁹ <https://www.bedandbreakfast.nl/bed-and-breakfast-nl/delft/nederland/c2757345>

¹⁰ In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60 tot 65%.

3.5 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

KWANTITATIEVE TOETS >>

De actuele en toekomstige behoefte aan hotels in de regio is afhankelijk van twee componenten:

1. De autonome vraag/behoefte naar hotelkamers, op basis van het huidige aanbod, de huidige bezettingsgraad en te verwachten groei van de economie en (daarmee) het aantal overnachtingen.
2. De vervangingsvraag als gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld (tijdelijke) migrantenhuisvesting.

UITGANGSPUNTEN BEREKENING >>

Voor de berekening van de totale behoefte aan extra kamercapaciteit zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:¹¹

- **Huidig aanbod binnen de 20 autominuten:** 1.327 kamers, zie bijlage 1.
- **Huidige bezettingsgraad.** Meest recente cijfer die nu beschikbaar is, komt van Horwath: de hotels in de stadsregio Den Haag hadden in 2015 een bezettingsgraad van 67,5%. De hotels in de stadsregio Rotterdam hadden in 2015 een bezettingsgraad van 64,7%. De gemiddelde bezettingsgraad in beide stadsregio's is 66,1%.
- **Benodigde bezettingsgraad.** In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60 tot 65%. Het break-even-point, het punt waar de totale opbrengsten gelijk zijn aan de totale uitgaven, ligt gemiddeld lager.
- **Verwachte (groei van de) vraag.** De laatste CPB-raming (maart 2017) gaat uit van een economische groei van 2,1% voor dit jaar, en 1,8% in 2018 en een middellange termijn (2018 t/m 2021) groei van 1,7% per jaar. We gaan ervan uit dat een de economische groei gepaard gaat met een evenredige groei van het aantal overnachtingen en rekenen voorzichtigheidshalve met 1,7%. Geprojecteerd over 10 jaar gaat het om een groei van 18% (berekening: $1,017^{10}-1$).
- **Kamerprijzen.** Kamerprijzen worden constant verondersteld en hebben dus geen invloed op de behoefte.
- **Vervangingsvraag.** De regionale behoefte is gelijk aan de vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. In geval van transformatie of onttrekkingen (bijvoorbeeld door sloop) is sprake van een vermindering van het aanbod. Dit kan ook onderdeel zijn van de behoefteberekening. De fiscus gaat ervan uit dat een bedrijfsruimte 50 jaar mee kan. De jaarlijkse (fiscale) afschrijving bedraagt dus 2% van de boekwaarde van het pand. Het is

¹¹ Deze methodiek is door Bureau Stedelijke Planning eerder gevolgd in Ladder-onderbouwingen en Raad van State-procedures, onder meer voor de (hotel)ontwikkeling Den Haag-Spuikwartier (OCC), zie ook Uitspraak 201506639/1/R6.

bedrijfseconomisch overigens gebruikelijk het onroerend goed eerder af te schrijven, veelal in 30 jaar (de gemiddelde economische levensduur). Voorzichtigheidshalve is in deze van 50 jaar uitgegaan. Niet de gehele vervangingsvraag is nieuwbouw. In de behoeftebepaling is aangegeven dat naar schatting de helft van de vervangingsvraag herbouw of herinvulling van een hotel op dezelfde locatie betreft, en de andere helft nieuwbouw (ten behoeve van hotels die gesloopt of getransformeerd worden). De vervangingsbehoefte bedraagt dus circa 1%. Navraag bij Locatus (de dataleverancier van verkooppunten in Nederland) en HorecaDNA leert dat zij geen specifieke cijfers hebben over de vervangingsvraag, maar een autonome uitval/vervangingsvraag van zo'n 0,5% - 1% van de voorraad per jaar herkennen. Dit is het gevolg van veroudering (en onvoldoende financieringsmogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en bijvoorbeeld transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld (tijdelijke) migrantenhuisvesting. Uiteraard dient dan de plantitel uiteindelijk te worden gewijzigd.

PARAMETER		BEREKENING
Huidige vraag (kamers*bezetting*365 dagen)	320.159	$1.327 * 66,1\% * 365$
Toekomstige vraag 2017-2027	378.944	$320.159 * (1,017^{10})$
Extra vraag 2017-2027	58.785	$378.944 - 320.159$
<i>Waarvan op te vangen binnen bestaande capaciteit</i>	-17.437	$(1.327 * 62,5\% * 365) - 320.159$
<i>Waarvan extra capaciteit benodigd</i>	76.222	$58.785 - -17.437$
Benodigde extra kamercapaciteit 2027	130	$76.222 * 62,5\% / 365$
Vervangingsvraag nieuwe kamercapaciteit 2017-2027	70-140	$1.327 * 0,5\% * 10 * 66,1\% / 62,5\%;$ $1.327 * 1\% * 10 * 66,1\% / 62,5\%$
Totale behoefte extra kamercapaciteit	200-270	

TABEL 12 BEHOEFTERAMING HOTELS <20 AUTOMINUTEN VANAF DE PLANLOCATIE

Er is tot 2027 een behoefte aan **200 tot 270 nieuwe hotelkamers** in de regio tot 20 autominuten. Ruim de helft daarvan (55%) betreft extra kamercapaciteit als gevolg van een toenemende vraag, de andere 45% vervangingsvraag (uitgaande een gemiddelde vervangingsvraag van 105 kamers de komende tien jaar).

CONFRONTATIE MET PLANCAPACITEIT >>

- De harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt vijf hotelontwikkelingen met in totaal 180 kamers.¹² De vijf

¹² Inclusief uitbreiding Hampshire Hotel Savarin (15 hotelkamers), exclusief extended stay en Oude Stationsgebouw. Voor de uitbreiding van Van der Valk in Nootdorp zijn geen kamers bekend. Mogelijk betreft de uitbreiding alleen interne kantoorruimte.

hotelontwikkelingen passen binnen de bandbreedte van de extra vraag tot 2027.

- Met hotel ArsenaalDelft (maximaal 110 kamers) wordt de vraag tot 2027 volledig ingevuld. Met dit initiatief wordt de becijferde bandbreedte nipt overschreden (berekening: $270-180-110=-20$).
- Er staan nog een drietal projecten op stapel die nog niet vergund zijn met in totaal 140 kamers, te weten: Hotel Leeuwenbrug, Hotel Delft Zuid/Hotel Delfland en Congreshotel Plaspoelpolder. Deze rekenen we niet tot de harde of relevante plancapaciteit. Daarbij is het zeer onwaarschijnlijk dat deze hotelontwikkelingen doorgang vinden. De ontwikkelingen spelen al geruime tijd en zijn de laatste jaren niet meer actueel geweest.

3.6 KWALITATIEVE BEHOEFTE EN RUIMTELIJKE EFFECTEN

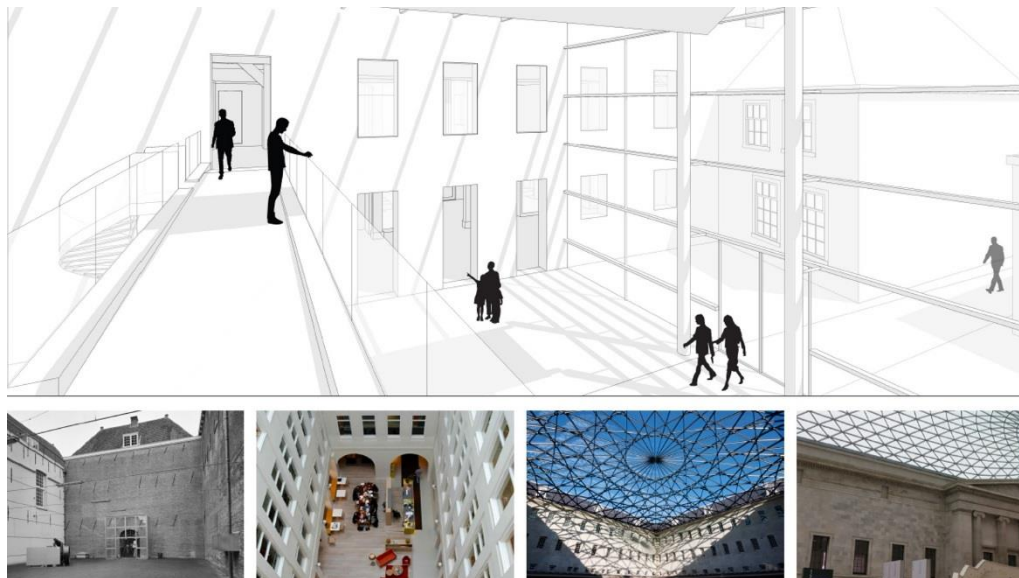
Naast de kwantitatieve behoefte dient ook de kwalitatieve behoefte aannemelijke te worden gemaakt voor de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hotelgasten kiezen hun hotel voornamelijk vanwege **de locatie**, **het concept**, de gunstige **prijs-kwaliteitverhouding** en de aanwezige **faciliteiten**. Het aantal sterren dat een hotel heeft is minder belangrijk.¹³ Op al deze aspecten voldoet hotel ArsenaalDelft aan de behoefte van de hedendaagse (en toekomstige) hotelgast. Onderstaand is nader op al deze aspecten nader ingegaan.

LOCATIE(KWALITEITEN) >>

De locatie heeft verschillende (unieke) kwaliteiten:

- In het historische centrum van Delft op loopafstand van het station (500 meter) en het kernwinkelgebied van de stad (450 meter). Dit maakt de plek geschikt voor zowel zakelijke als toeristische gasten en activiteiten.
- Het ArsenaalDelft-complex is imposant en van grote cultuurhistorische waarde. Alle gebouwen zijn rijksmonument. Met de herbestemming van het complex wordt het culturele erfgoed duurzaam behouden en toegankelijker.
- Op deze locatie kan een hotel ontwikkeld worden met moderne en hoogwaardige faciliteiten waarbij de sfeer van het Arsenaal in ere gehouden wordt. Een hoogwaardige stedelijke voorziening en paradedepaardje voor de stad.

¹³ 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.



FIGUUR 6 HERBESTEMMING CULTUREEL ERFGOED

Bron: cepezed projects

ONDERSCHEIDEND CONCEPT >>

Het hotelconcept richt zich op het luxe segment met 3 tot 4 sterren met de focus op binnenstedelijke kwaliteit. Het unieke karakter van de gebouwen van het ArsenaalDelft-complex geeft bijzonder cachet aan de ontwikkeling van het hotel. Het maakt het hotel uniek in de regio. Op dit moment zijn er geen andere hotels in de historische binnenstad met een dergelijke omvang. De combinatie met de hotel ondersteunende voorzieningen (congresruimten) maakt het geheel des te bijzonderder. Met het beoogde concept is het hotel zowel aantrekkelijk voor de (inter)nationale toerist als zakelijke gast.

Hotels met een bijzonder concept, zoals hotels met een unieke origine of thema kunnen een aanvullende vraag genereren. Deze hotels kunnen sterker concurreren met het bestaande hotelaanbod en zorgen voor een onderscheidend karakter van de hotelmarkt van Delft.



FIGUUR 7 IMPRESSIE HOTELKAMER ARSENAALDELFT

Bron: cepezed projects

PRIJS-KWALITEITVERHOUDING >>

De initiatiefnemer kiest voor het luxe segment van 3 tot 4 sterren. De hoteloperator van hotel ArsenaalDelft is aangesloten bij een hotelketen met momenteel vier hotels in ditzelfde segment. Er wordt een unieke en hoogwaardige kwaliteit geboden op een binnenstedelijke hoogwaardige locatie. Daardoor zal de kamerprijs een fractie hoger liggen dan gemiddeld in Delft en regio, zonder zichzelf uit de markt te prijzen. De hoteloperator richt op kamerprijzen tussen de € 110 - € 250 met een bezettingsgraad van 85% tot 90%. Gezien de locatie en de (inter)nationale belangstelling voor Delft moet dit haalbaar zijn.

FACILITEITEN >>

Bij het hotel zijn een aantal faciliteiten voorzien die het verblijf voor gasten veraangenamen:

- Horeca (café-restaurant en terras);
- Congresruimten;
- Commerciële ruimten (Delfts Blauw Experience).

De combinatie met de beoogde faciliteiten en het hotel zal een belangrijke reden zijn voor gasten om te kiezen voor hotel ArsenaalDelft. Zo kunnen bijeenkomsten of congressen worden georganiseerd inclusief een overnachting in het hotel. In het volgende hoofdstuk is nader op de hotelfaciliteiten ingegaan.

RUIMTELIJKE EFFECTEN EN LEEGSTAND >>

Door de uniciteit van het concept, het object en de locatie zal hotel ArsenaalDelft deels een eigen vraag creëren. Van concurrentie met de bestaande aanbieders in de Delftse binnenstad is slechts beperkt sprake, daardoor treedt geen leegstand op elders in (de binnenstad van) Delft. Daarbij verkrijgt het Arsenaal-complex een permanente invulling. Eventuele leegstand wordt voorkomen waardoor het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat juist verbetert.

CONCLUSIE KWALITATIEVE TOETS >>

De hoogwaardige binnenstedelijke locatie in combinatie met een monumentaal complex zorgt voor een uniek en onderscheidend hotelconcept. Door de combinatie met de beoogde faciliteiten (horeca en congresruimten) zal het complex zowel de toeristische als zakelijke markt goed kunnen bedienen. De hoteloperator kiest voor het luxe segment met een hoogwaardige kwaliteit. Dergelijk aanbod is momenteel niet aanwezig in de binnenstad van Delft. Door deze unieke uitgangspunten zal het hotel deels een eigen kamervraag kunnen genereren.

3.7 TOETS AAN DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient aan een aantal (proces)vereisten te worden voldaan op grond van de vereiste toelichting zoals voorgeschreven in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ook wel de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’) en recente jurisprudentie. Kort samengevat is van belang:

- Het aantonen van actuele (regionale) behoefte aan de nieuwe ontwikkeling (eerste trede van de ladder).
- De vraag of de regionale behoefte op te vangen valt binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio (tweede trede van de ladder).
- De gevolgen of effecten op de structuur, leegstand en het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat voortvloeiend uit een (tussen)uitspraak van de Raad van State inzake het centrumplan Emmeloord en daarop volgende uitspraken.

Trede 1: Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan de hotelwikkeling ArsenaalDelft

De ontwikkeling van hotel ArsenaalDelft voorziet zowel in de kwantitatieve als kwalitatieve regionale behoefte.

- Er is tot 2027 een behoefte aan 200 tot 270 nieuwe hotelkamers in de regio tot 20 autominuten. De harde, relevante plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt 180 kamers. Met de ontwikkeling van hotel ArsenaalDelft van maximaal 110 kamers wordt de bovenkant van de bandbreedte nipt (met 20 kamers) overschreden. De overschrijding past nog wel binnen de marges.
- Hotel ArsenaalDelft voldoet aan de behoefte van de hedendaagse (en toekomstige) hotelgast, vanwege de bijzondere locatie (cultuurhistorisch erfgoed, centrumstedelijk), het verrassende concept (behoud karakter Arsenaal-complex, toegankelijker) en de aanwezige faciliteiten zoals horeca en congresruimten. Het hotel spreekt zowel de zakelijke als toeristische gast aan.

De ontwikkeling hotel ArsenaalDelft kan de toets aan trede 1 van de Ladder van duurzame verstedelijking doorstaan.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen deze regio, door transformatie of herstructurering hiervan?

Deze regionale behoefte wordt door transformatie en herstructurering van het Arsenaal-complex opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling zorgt voor een opwaardering van dit gebied en een versterking van de bestaande voorzieningenstructuur.

Trede 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen hoeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden.

Effecten op leegstand

Daar het een uniek concept op een bijzonder locatie dat voorziet in een behoefte zijn de effecten beperkt. De effecten zijn niet van dien aard dat er sprake is van sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

4 BEHOEFTE HOTELFACILITEITEN

In hotel ArsenaalDelft is ook ruimte voor bij het hotel behorende faciliteiten zoals horeca (maximaal 1.500 m²), congresfaciliteiten (maximaal vergader- en congresfaciliteiten (maximaal 1.500 m²) en commerciële ruimten, cultuur en ontspanning en onderwijs. Deze faciliteiten vormen onlosmakelijk onderdeel van het concept. De functies horeca en congres zijn voor een belangrijk deel afgeleid of hangen samen met de hotelfunctie en zijn ondergeschikt. Vandaar dat volstaan is met een lichte(re) toets. In de toets zijn de volgende vragen beantwoord:

1. Wat is het huidige aanbod aan hotelfaciliterende voorzieningen in Delft (en de directe omgeving)?
2. Wat is het aanbod bij soortgelijke hotels?
3. Conclusie: welke functies zijn geschikt om te projecteren in het hotel?

4.1 HUIDIG AANBOD HOTELFACILITEITEN DELFT

HORECA >>

Een belangrijk onderdeel van hotel ArsenaalDelft is de horecafunctie. Deze zal zowel het hotel als de congresruimten gaan outillieren. De horeca functie wordt geconcentreerd in het Arsenaal, op de zuidpunt van het schiereiland (gebouw 1) en zal bestaan uit een café-restaurant met terras. De horeca is publiekelijk toegankelijk en richt zich op families, zakelijke- en vrije tijdsgasten. Het terras is gelegen op het zuiden, waardoor men hier de gehele dag van zonlicht kan genieten.

Horeca aanbod gemeente Delft

In de gemeente Delft is een groot aanbod aan horecagelegenheden gevestigd (bron: Horeca DNA). Het gaat in totaal om circa 275 horecazaken verdeeld over drie sectoren (zie tabel). Het gros van het totale horeca aanbod in de gemeente Delft ligt in de binnenstad. Straten met veel horecagelegenheden zijn Markt, Oude Delft, Voldersgracht en Beestenmarkt. De deelsectoren die overeen komen met de beoogde horeca in het hotel zijn nader toegelicht. In bijlage 2 is een volledige lijst opgenomen van de typering in de horeca.

SECTOR	TOTAAL GEMEENTE DELFT
Drankensector	106
<i>Waarvan café, bar, nachtclub</i>	<i>60</i>
Restaurantsector	87

Waarvan restaurant	56
Waarvan café-restaurant	25
Fastservice sector	81
Totaal	274

TABEL 13 HORECA AANBOD GEMEENTE DELFT

Bron: Horeca DNA, juli 2016 (exclusief hotels en partycatering)

CONGRESRUIMTEN >>

Op de eerste verdieping van het Arsenaal (op de zuidpunt van het schiereiland) worden congresruimten ontwikkeld. Er is in totaal circa 733 m² congresruimten beoogd.

Conferentie- en congresruimten gemeente Delft

- In de gemeente Delft zijn in totaal 17 congreslocaties met een capaciteit van 50 personen of meer. De meeste conferentie- en congresruimten bevinden zich in de binnenstad, op de campus van de TU Delft e.o. of bij hotels.
- De congresruimten in de binnenstad van Delft bevinden zich vooral in kerken, theaters of musea. Enkele grote congreslocatie zijn de Oude Kerk (capaciteit 1.500+) en Nieuwe Kerk (capaciteit 1.000+).
- Momenteel zijn er drie hotels die congresruimten aanbieden. De hotels zijn alle drie aangesloten bij een (internationale) hotelketen en liggen buiten de monumentale binnenstad van Delft. Het zijn vooral de grotere hotels (meer dan 50 kamers) die conferentie- congresfaciliteiten aanbieden.

NAAM	AANTAL RUIMTEN	CAPACITEIT
Binnenstad		
Oude Kerk	4	1500+
Nieuwe Kerk	5	1000+
Museum Prinsenhof	3	740
Theater de Veste	2	650
Het Meisjeshuis (sociëteit)	4	300
Vermeercentrum (museum)	3	220
TU Delft e.o.		
TU Delft Aula Congres Centrum	9	3000
Science Centre Delft	2	305
Lijm & Cultuur	6	270

<i>Bij hotels</i>		
WestCord Hotel	10	720
Hotel Campanile	2	150
Hampshire Hotel Delft	2	70
<i>Overig</i>		
De Lindenhof (trouwlocatie)	7	880
World Art Centre	8	390
De Brasserie (partycentrum)	4	180
De Watertoren	2	65
Buitengoed Uylenburg	3	57

TABEL 14 CONGRESRUIMTEN GEMEENTE DELFT

Bron: cepezed projects, 2016

Net als bij de horeca geldt dat de congresfaciliteiten integraal onderdeel vormen van het concept en in belangrijke mate afgeleid zijn van het hotelbezoek. De concurrentie met de bestaande aanbieders is dan ook beperkt.

COMMERCIELE RUIMTEN / CULTUUR EN ONTSPANNING >>

In DelftArsenaal is het Delfts Blauw Experience voorzien. Er is hiervoor een exploitant/huurder. Door middel van de Delfts Blauw Experience komt Delfts Blauw weer terug in de historische binnenstad van Delft. Op interactieve wijze en aan de hand van een collectie topstukken wordt de geschiedenis van het Delfts Blauw verteld. Op authentieke wijze wordt Delfts Blauw gemaakt, zowel het gieten als het bakken en beschilderen is ter plekke te zien. Bezoekers lopen door het atelier en zien alle stadia van het aardewerk. Daarnaast zijn er atelierruimtes waar workshops gegeven kunnen worden. Op een centrale plek is een winkel waar de geproduceerde stukken te koop zijn.

In het hotel, restaurant en de congresruimten worden diverse topstukken tentoongesteld ter aankleding van de verschillende ruimtes. Ook komt het Delfts Blauw thema terug in verschillende gebruiksvoorwerpen zoals het servies en het sanitair.

De geschatte bezoekersaantallen liggen tussen de 50.000 en 100.000 bezoekers per jaar.¹⁴ Hierbij liggen combinatiearrangementen met het hotel, restaurant en congresfaciliteiten voor de hand. Ook de samenwerking met musea in Delft en andere Delft Blauw productie en verkooppunten bieden mogelijkheden.

¹⁴ cepezed projects



DELFTS BLAUW WINKEL
Bron: Heinen Delftware



DELFTS BLAUW ATELIER
Bron: Heinen Delftware

4.2 REFERENTIEANALYSE SOORTGELIJKE HOTELS

- In Nederland zijn slechts enkele voorbeelden van hotelontwikkelingen in monumentale historische panden. De belangrijkste referentieprojecten tot op heden zijn Hotel New York in Rotterdam, Stadshotel Woerden, Conservatoriumhotel in Amsterdam, Kruisherenhotel in Maastricht en Hotel Gilde in Deventer. Daarnaast spelen op dit moment drie hotelontwikkelingen in een voormalig historisch kloostercomplex in Koningsbosch¹⁵, Heemstede¹⁶ en Eindhoven¹⁷. Bij deze ontwikkelingen is Bureau Stedelijke Planning tevens betrokken.
- Soortgelijke hotels in monumentale panden beschikken veelal over faciliteiten als een café-restaurant en lounge of terras. Ook vergaderfaciliteiten en zalen voor feesten en trouwerijen komen geregeld voor.

Stadshotel Woerden

In een voormalig Arsenaal uit 1762 in het historische centrum van Woerden is een viersterren Boutique Hotel ontwikkeld met 25 suites. Daarnaast biedt het hotel verschillende zakelijke arrangementen aan met vergaderlocaties in het Groene Hart.

¹⁵ <http://www.koningsbosch.eu/#hotel>

¹⁶ http://www.haarlemsdagblad.nl/regionaal/haarlemeo/article28142876.ece/Marienheuvel-in-Heemstede-wordt-seminarhotel_?lref=SR_4

¹⁷ <https://www.eindhoven.nl/artikelen/Gebiedsontwikkeling-Marienhage.htm>



Bron: website QL hotels & restaurants

4.3 HAALBARE EN GEWENSTE FUNCTIES

In onderstaande tabel is beoordeeld welke functies commercieel interessant zijn, markttechnisch haalbaar, en een meerwaarde hebben voor hotel ArsenaalDelft. Deze faciliteiten hebben zowel een functie voor de gasten van het hotel als voor bezoekers. De initiatiefnemer heeft een totaalconcept voor ogen waar een café-restaurant met terras, congres- en vergaderzalen en commerciële ruimten onderdeel van uitmaken. Deze functies zijn van toegevoegde waarde voor de hotelgasten.

VOORZIENING	LOCATIEKWALITEIT	MARKTPOTENTIE	COMMERCEEL AANTREKKELIJK	MEERWAARDE HOTEL	MEERWAARDE STAD	EINDOORDEEL
Café-restaurant en terras	+ / ++	+ / ++	++	+	+	+ / ++
Congresruimten	+	0 / +	0 / +	+	0 / +	+
Commerciële ruimten	+ / ++	+	+ / ++	0 / +	++	+ / ++

Café-restaurant met terras

Horeca is onmisbaar bij een modern hotel. Op loopafstand (circa 10 minuten) van hotel ArsenaalDelft is een grote variëteit aan horecagelegenheden (omgeving

Markt). De horeca in hotel ArsenaalDelft zal primair een rol vervullen voor hotelgasten en bezoekers van de congresruimten.

Congresruimten

Congresruimten zijn van belang om de zakelijke markt goed te kunnen bedienen. Voor een gebalanceerde segmentatie is hierbij van belang om een passend aanbod aan congresruimten aan te bieden.

Commerciële ruimte

De commerciële ruimte, ingevuld door de Delfts Blauw Expierence, past goed bij het concept van het hotel. In zowel het hotel, restaurant als de congresruimten wordt de relatie gelegd met de Delfts Blauw Experience. Daarnaast liggen combinatiearrangementen voor de hand wat een aanvullende vraag kan genereren.

4.4 BEHOEFTE RUIMTELIJKE EFFECTEN EN CONCLUSIES

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

Met de herontwikkeling verkrijgt het ArsenaalDelft-complex een permanente invulling. Eventuele leegstand wordt voorkomen. Daarbij is het hotel door de uniciteit van het concept, het object en de locatie in staat een geheel eigen vraag te genereren. Van concurrentie met de bestaande aanbieders in de Delftse binnenstad is geen sprake. Het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat in de Delftse binnenstad wordt niet aangetast maar verbetert juist aanzienlijk.

BIJLAGE 1 HOTELAANBOD REGIO DELFT

GEMEENTE	NAAM HOTEL	AANTAL KAMERS	AANTAL STERREN
Delft	Boutique Hotel Casa Julia	24	onbekend
Delft	Campanile Hotel Restaurant Delft	95	3
Delft	De Emauspoort	26	3
Delft	Delft Museumhotel en Residence	66	4
Delft	Grand Canal Delft	9	onbekend
Delft	Hampshire Hotel Delft Centre	92	4
Delft	Hostel Delft	6	onbekend
Delft	Hotel Bridges House	11	onbekend
Delft	Hotel Coen Delft	37	onbekend
Delft	Hotel De Koophandel	25	3
Delft	Hotel De Plataan	28	3
Delft	Hotel Johannes Vermeer	27	3
Delft	Hotel Leeuwenbrug	36	3
Delft	Hotel Royal Bridges	28	onbekend
Delft	Shanghai Hotel Holland	74	4
Delft	WestCord Hotel Delft	140	4
Delft	Willem van Oranje	2	onbekend
Delft	De Bieslandse Heerlijkheid	6	onbekend
Pijnacker-Nootdorp	Buitengoed Uylenburg	13	onbekend
Pijnacker-Nootdorp	Van der Valk Den Haag-Nootdorp	142	4
Rijswijk	Bastion Hotel Den Haag Rijswijk	142	onbekend
Rijswijk	Hotel Margaretha	11	2
Rijswijk	Restaurant Hotel & Spa Savarin	35	5
Rijswijk	Worldhotel Grand Winston	252	onbekend
Totaal		1.327	

BIJLAGE 2 TYPERING HORECA

De Nederlandse horeca omvat de volgende sectoren:

- Drankensector
- Fastservicesector
- Restaurantsector

Verder wordt ook de partycatering en hotels als een afzonderlijke groep tot de horeca gerekend.

Elke sector bestaat weer uit een aantal deelsectoren.

Drankensector

- Café/bar
- Discotheek
- Coffeecorner (ook tearoom, koffiehuis, coffeeshop)
- Kiosk
- Horeca bij recreatiebedrijf
- Horeca bij sportaccommodatie
- Strandbedrijf
- Ontmoetingscentrum
- Zalen-/partycentrum (ook congrescentrum zonder logies)

Fastservicesector

- IJssalon
- Cafetaria (ook snackbar)
- Fastservicerestaurant
- Shoarmazaak (ook grillroom)
- Lunchroom
- Pannenkoekenrestaurant (hieronder vallen ook de crêperies en poffertjeszaken)
- Restauratie
- Spijsverstrekker n.e.g. (Hieronder vallen met name afhaalbedrijven die (beperkt) zijn ingericht voor verbruik ter plaatse. Denk hierbij aan toko's en afhaalchinezen.)

Restaurantsector

- Bistro (ook petit-restaurant, pizzeria)
- Restaurant
- Café-restaurant
- Wegrestaurant