

20130173.R04a

P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v.

Beschrijving plan Verblijf- en recreatiecluster Ploeg-sstraat/
Eindhovenseweg Zuid te Best

datum: . 9 september 2015



20130173.R04a

P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v.

Beschrijving plan Verblijf- en recreatiecluster Ploeg-
straat/Eindhovenseweg Zuid te Best

datum: . 9 september 2015

Opdrachtgever: P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v.
Veurseweg 143
2251 AB Voorschoten
telefoon : 06 532 581 17
contactpersoon: de heer ir. P.A.M. Teunissen

Contactpersoon SPAingenieurs: mevrouw ing. N. Jacobs



Klinkenbergerweg 30a
6711 MK Ede
0318 614 383

|
|
|

Oostelijk Bolwerk 9
4531 GP Terneuzen
0115 649 680

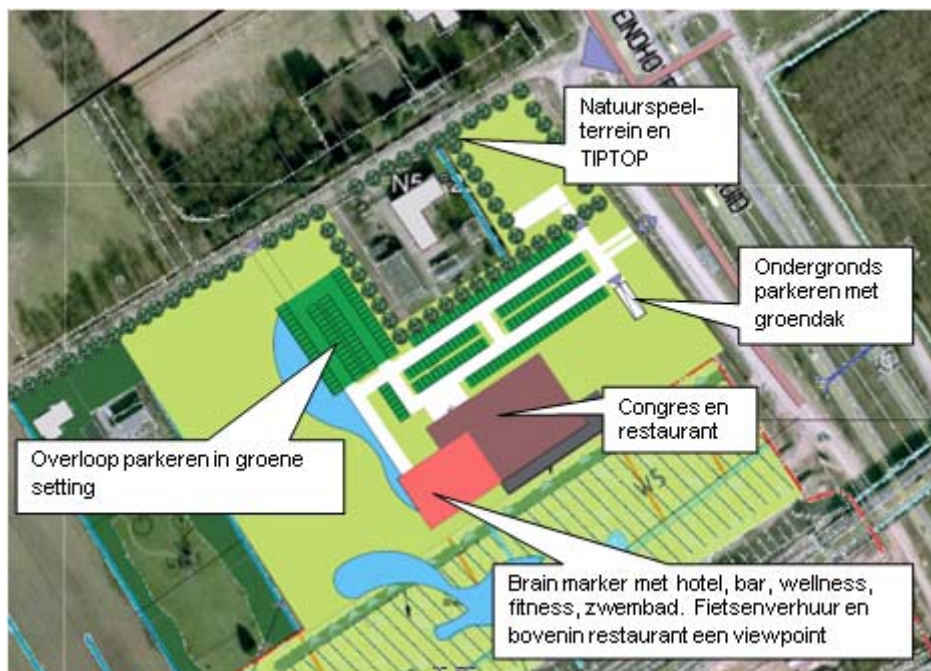
|
|
|

www.SPAAingenieurs.nl
info@SPAAingenieurs.nl

INHOUD	Blz.
1. Inleiding	3
1.1. Beoogde functies	3
1.2. Landschappelijke inpassing	5
1.3. Aanleiding en doel	7
1.4. Bestaande situatie	8
2. Beleid	10
2.1. Provinciaal beleid	10
2.2. Verordening ruimte	11
2.3. Regionaal beleid	17
2.4. Gemeentelijk beleid	19
3. Onderbouwing stedelijke ontwikkeling	22
4. Ladder duurzame verstedelijking Bro	24
5. Kwaliteitsverbetering van het landschap	29
5.1. Landschappelijke inrichting	29
5.2. Bebouwing	30
6. Conclusie	31
 Bijlage 1: Behoeftte-onderzoek Horwath	
Bijlage 2: Matrix locatie onderzoek	
Bijlage 3: Berekening Landschapsinvestering	

1. INLEIDING

De initiatiefnemers (Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV en de Families Van Oers en Sprankenis) zijn voornemens een verblijf- en recreatiecluster te realiseren in de nabijheid van Best. Beoogd wordt de realisatie van een design hotel met 165 kamers, restaurant en bar, wellness- en fitnessruimten, congresruimte, viewpoint en daarnaast dagrecreatie (natuurspeelterrein, fietsenverhuur, TipTop locatie) op de hoek van de Ploegstraat (ongenummerd) en de Eindhovenseweg-Zuid in Best. In onderstaande figuur zijn de locaties van de beoogde voorzieningen weergegeven.

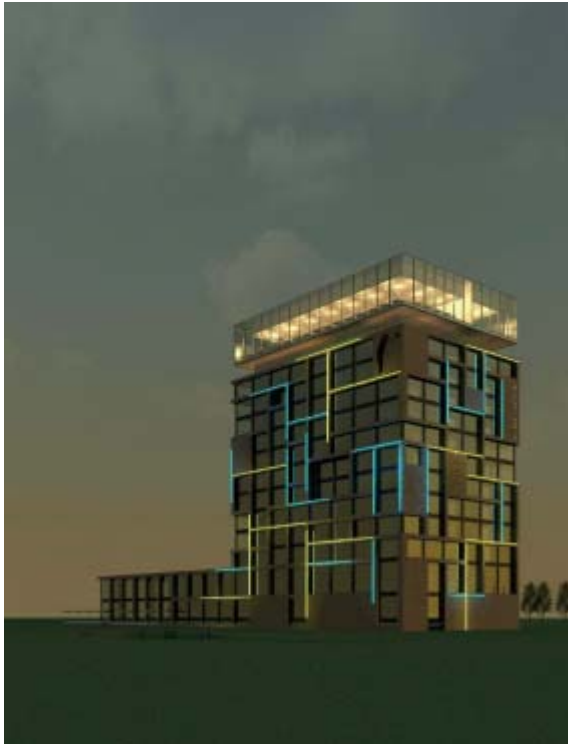


Figuur 1 Beoogde functies

1.1. Beoogde functies

Hotel/restaurant/congres en voorzieningen

Het restaurant en congres gedeelte van de bebouwing komt in de beoogde lage bebouwing (ca. 15 m boven maaiveld). Deze bebouwing ziet uit op het naastgelegen Brabants landschap, het terras grenst daar zelfs direct aan om de belevingswaarde te vergroten. In de beoogde Brainmarker (ca. 51,9 m + mv) worden de wellness-, fitness- en zwembadvoorzieningen gerealiseerd en verder de beoogde hotelkamers. Bovenin de brainmarker komt een restaurant en viewpoint. De fietsenverhuur wordt eveneens vanuit het hotel gerealiseerd. Het gebouw komt op ruime afstand van de Eindhovenseweg te staan om de beleving van de bouwhoogte vanaf de Eindhovenseweg-Zuid te verzachten.

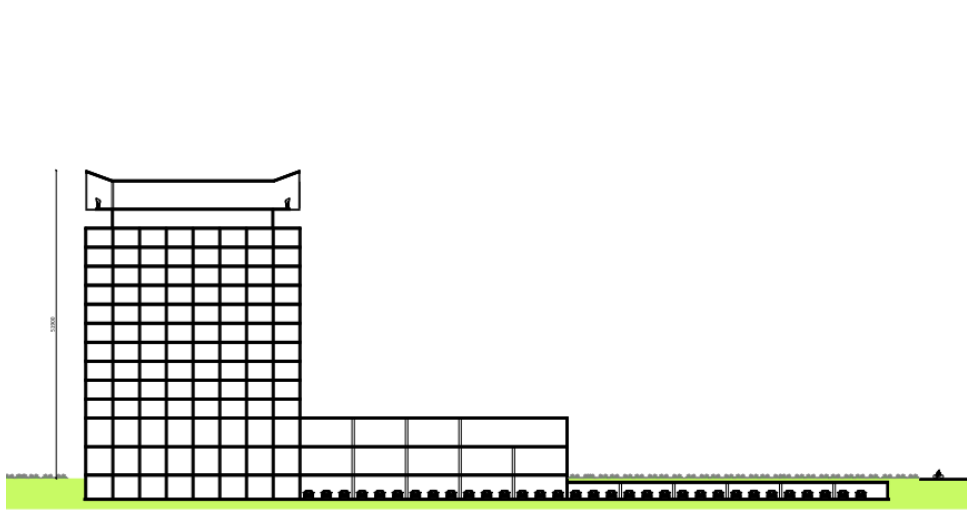


Figuur 2 Brainmarker

Parkeren

Ten einde het ruimtegebruik te beperken, is er voor gekozen om onder het maaiveld en de bebouwing de hoofdparkeervoorziening aan te leggen (zie figuur 1). De parkeervoorziening onder het maaiveld wordt afgedekt door een groen dak in lijn met het omliggende landschap. Aan de noordzijde van de bebouwing is op het maaiveld een parkeervoorziening, deze wordt door de bebouwing en het omliggende groen aan het zicht onttrokken.

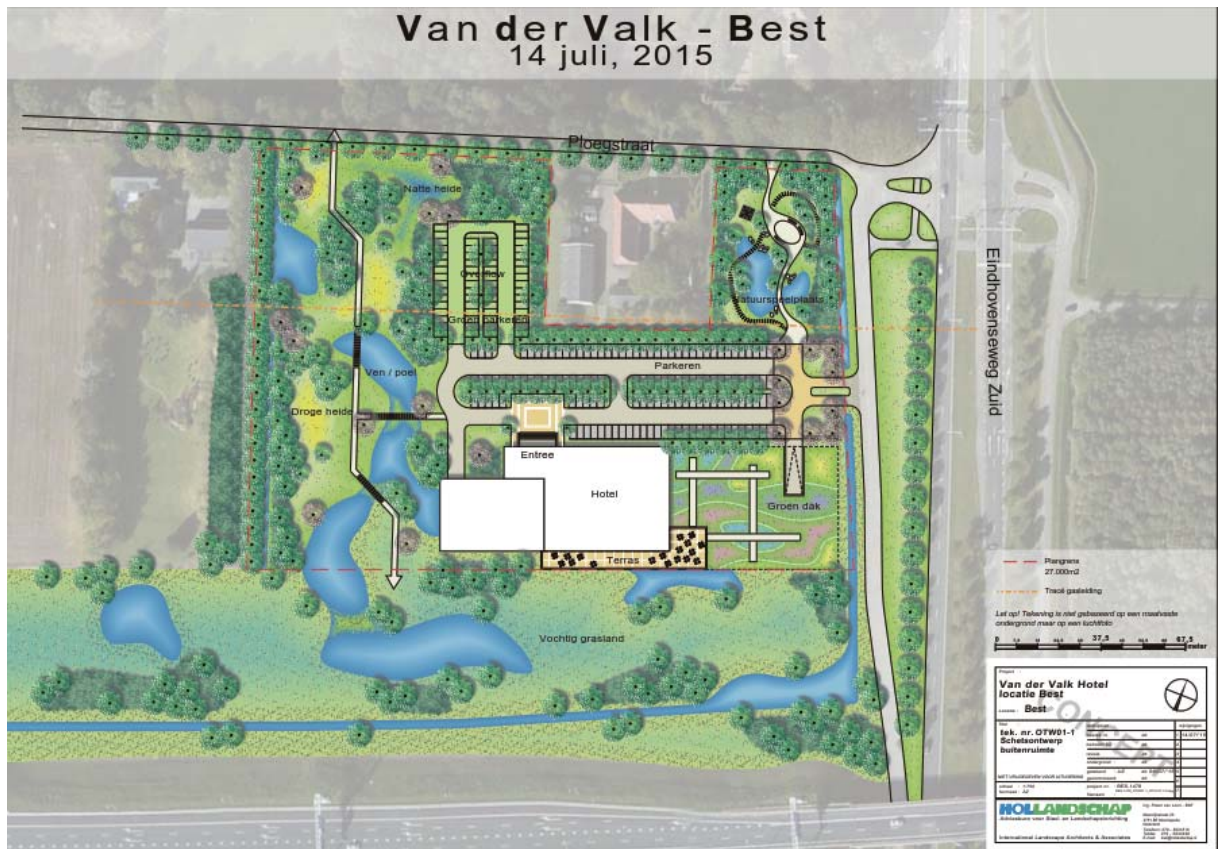
Slechts bij grote drukte zal de "overloop" parkeervoorziening in gebruik worden gebracht. Deze voorziening is door zijn half open verharding en de groene omlijsting zoveel mogelijk ingepast in het landschap, door het extensieve gebruik van deze parkeervoorziening blijft het groen binnen de halfopen verharding in goede conditie.



Figuur 3 Zij aanzicht parkeren (onder maaiveld en gebouw)

1.2. Landschappelijke inpassing

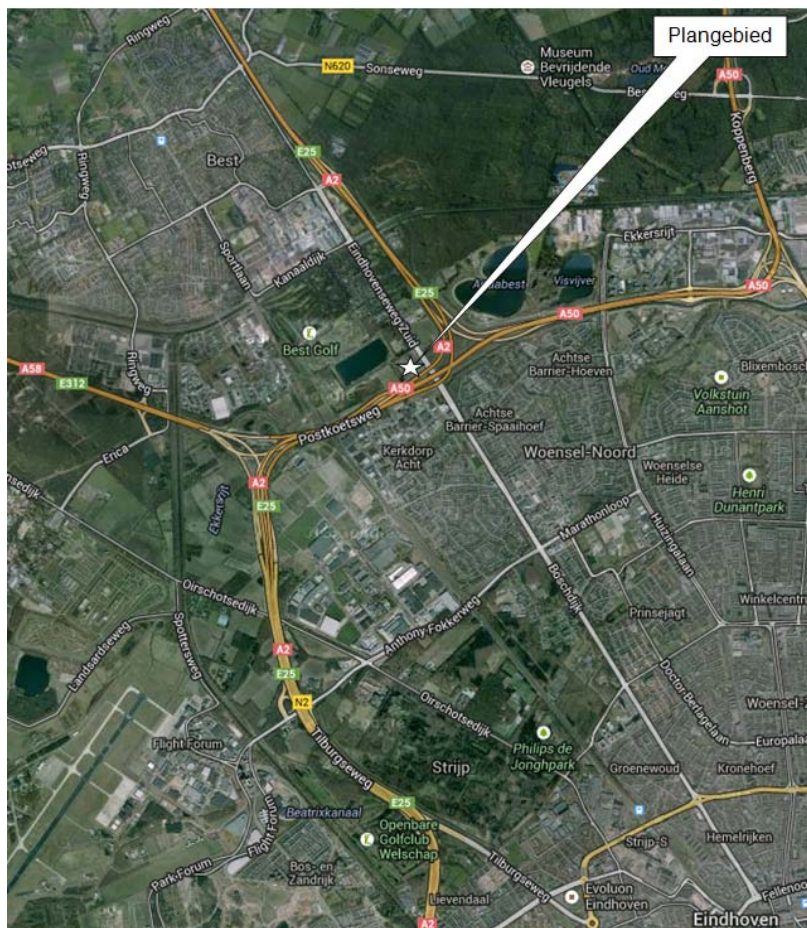
De ontwikkeling van deze verblijf- en recreatiecluster gaat hand in hand met de versterking van natuur en landschap in aansluiting met het omliggende gebied van het Brabants Landschap. De beoogde invulling van het landschap is weergegeven in figuur 4. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.



Tegelijkertijd is een document opgesteld ter bespreking van het plan met het kwaliteitsteam “Brainport avenue” (20130173 R05a) waarin is verwoord hoe het plan past in het gemeentelijk beleid.

1.3. Aanleiding en doel

Voor de vestiging van een hotel en overige voorzieningen is Van der Valk Eindhoven Best BV op zoek gegaan naar een geschikte locatie. De beoogde locatie ligt in het zicht van de Rijksweg A-2, de Randweg Eindhoven en is goed ontsloten binnen de stedelijke agglomeratie van Eindhoven. De voorzieningen sluiten uitstekend aan bij behoeften van het nabijgelegen vliegveld en de bedrijvigheid in de regio Eindhoven. De recreatieve invulling van het cluster sluit aan bij de aangrenzende groen- en waterstructuren, zoals Best Golf, Aquabest, Nieuwe Heide, de Meierij, 's Heerenvijvers en de daarbij behorende recreatieve structuren.



Figuur 5 Ligging van het plangebied (Bron Google maps)



Figuur 6 Begrenzing van het plangebied (bron: Google Earth)

1.4. Bestaande situatie

Het gebied tussen de bebouwde kom van Best en de rijkssnelwegen A2/A58 heeft een divers karakter. Enerzijds is sprake van een dorpsrandzone van Best met een diversiteit aan rode en groene functies, anderzijds ligt het gebied vanuit het oogpunt van de agglomeratie Eindhoven binnen het stedelijk netwerk op korte afstand van grootstedelijke voorzieningen zoals vliegveld, station, universiteit, en diverse internationale bedrijven en het betreft een zichtlocatie gezien vanaf de rijkssnelwegen. Bovendien ligt het plangebied in het verlengde van bestaande gemengde functies langs de Eindhovenseweg-Zuid.

In de directe omgeving liggen woningen, bedrijven, agrarische bedrijven, infrastructuur, nutsvoorzieningen, een golfbaan en vernatuurlijkte zandwinlocaties. Op enige afstand liggen de Dommel, Aquabest, De Nieuwe Heide en het Groene Woud.



Figuur 7 Planlocatie in omgeving

De gronden waarop dit plan betrekking heeft, liggen op de hoek van de Ploegstraat en Eindhovenseweg-Zuid en zijn momenteel in agrarisch gebruik als weide. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 27.000 m². Het plangebied grenst aan twee agrarische bouwblokken die worden ontsloten vanuit de Ploegstraat. Op de agrarische bouwblokken zijn woningen, schuren en tuinen aanwezig. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de aan de Eindhovenseweg-Zuid gelegen ventweg. Aan de zuidzijde ligt de grens van het plangebied niet direct langs de snelweg, maar ligt op enige afstand parallel hieraan. De ruimte tussen het plangebied en de snelweg betreft een gebied ingericht door Brabants Landschap.

De Ploegstraat takt met een geregelde kruising aan op de Eindhovenseweg-Zuid en betreft een doodlopende straat met een groen en informeel karakter. De Eindhovenseweg-Zuid is van oudsher een verbinding van Eindhoven met Best en kent een relatief hoge verkeersintensiteit. Parallel aan de Eindhovenseweg-Zuid ligt de meest belangrijke verbinding voor langzaam verkeer tussen Best en Eindhoven.

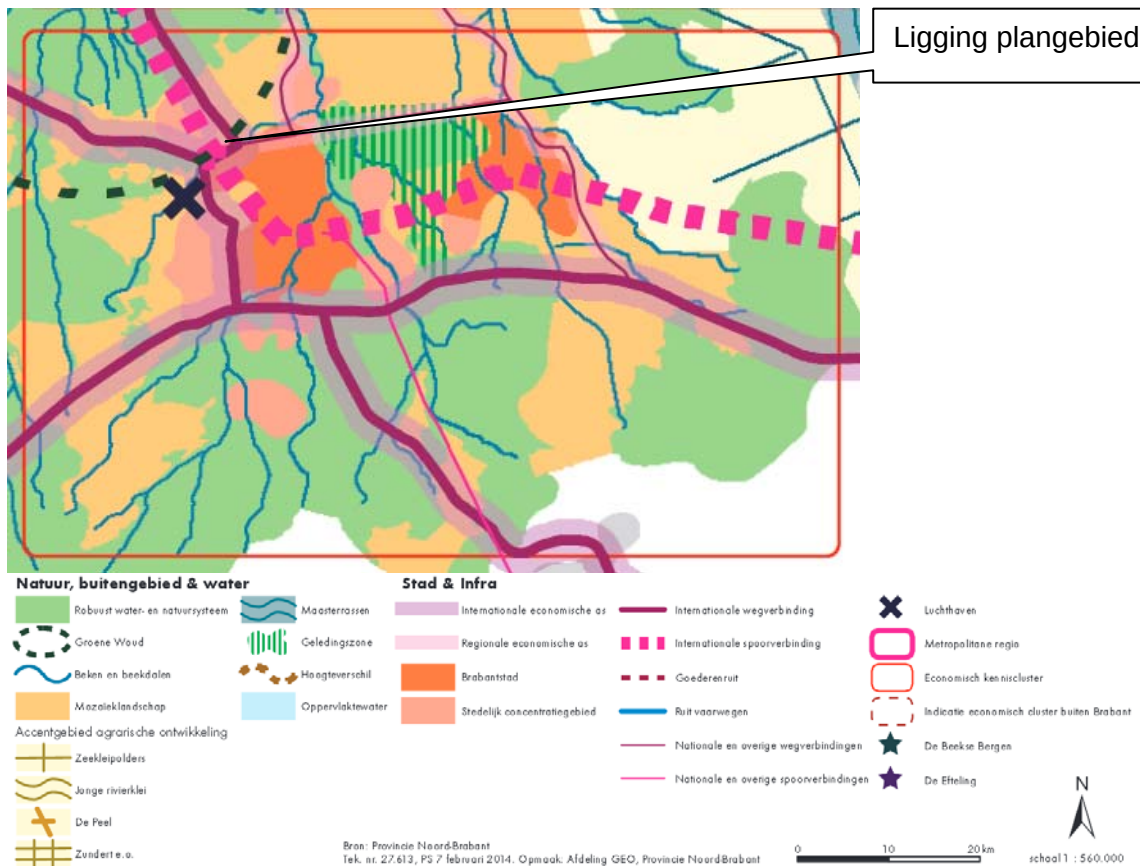
2. BELEID

In onderstaand hoofdstuk wordt alleen het beleid besproken dat relevant is voor de bespreking met de provincie, vanzelfsprekend wordt in de toelichting van het uiteindelijke bestemmingsplan alle relevante beleid getoetst.

2.1. Provinciaal beleid

2.1.1. Structuurvisie Noord Brabant

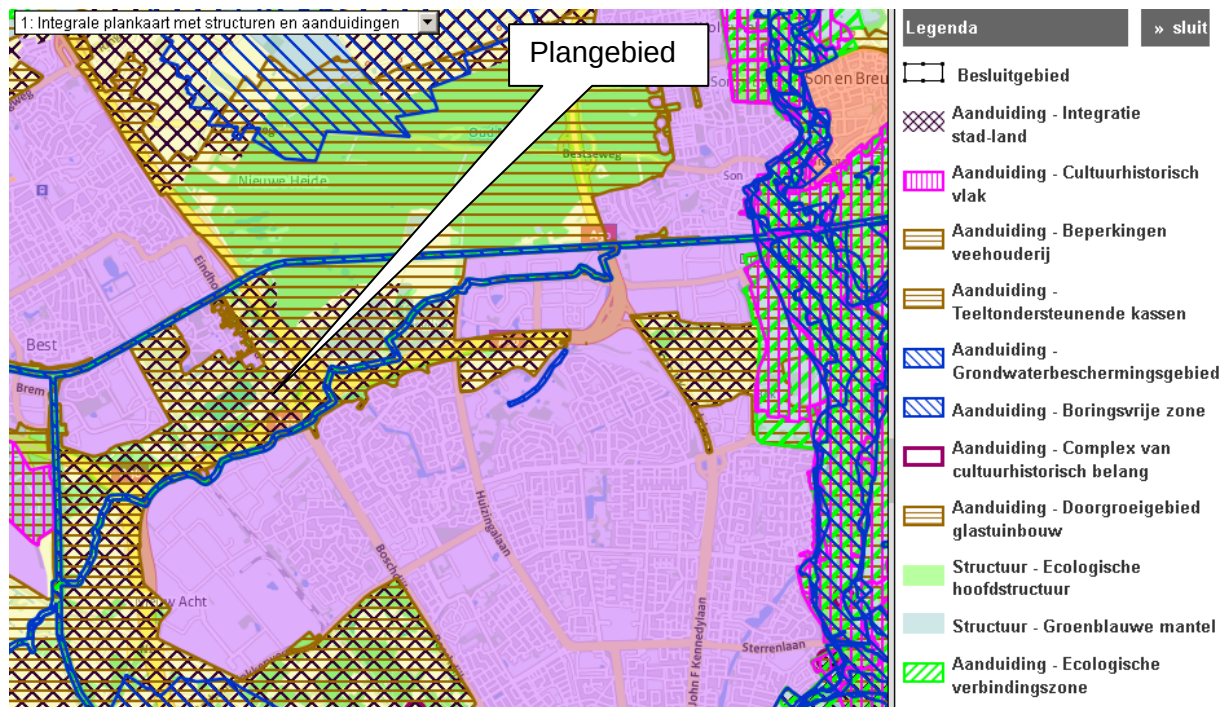
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (SVRO), 1^e partiële herziening, vormt met de Verordening Ruimte 2014 het provinciale ruimtelijke ordeningskader. In de SVRO wordt onder andere het principe van zorgvuldig ruimtegebruik vorm gegeven. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Structuurvisie plankaart. Het plangebied ligt daarbij nabij een Internationale economische as (A2) en in Het Groene Woud en het mozaieklandschap.



Figuur 8 Uitsnede plankaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

2.2. Verordening ruimte

Ingevolge artikel 4.1 van de Wro kunnen Provinciale Staten met een verordening regels vaststellen over de inhoud van bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte 2014 (VR) geeft hieraan toepassing en is inhoudelijk gekoppeld aan de provinciale structuurvisie. Jaarlijks wordt de VR geactualiseerd vastgesteld. De actuele Verordening Ruimte 2014 is per 19 maart 2014 in werking getreden, op 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geactualiseerd. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.



Figuur 9 Uitsnede uit de Structurenkaart van de Verordening Ruimte 2014.

In de Verordening Ruimte 2014 ligt het plangebied in een gebied dat is aangewezen als “gemengd landelijk gebied” met aanduiding “integratie stad-land”. Hierbij zijn van toepassing:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Artikel 7 Gemengd landelijk gebied
- Artikel 9 Integratie Stad - Land

Onderstaand is het plan aan de betreffende regels getoetst:

Artikel 3.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid; *De wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt is beschreven in hoofdstuk 5.*
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
Zie onder 2.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
Het plan ligt momenteel niet in bestaand stedelijk gebied en evenmin in een bestaand bouwperceel waarin deze bebouwing past. Op grond van artikel 9 van de verordening ruimte kan hiervan worden afgeweken. Zie onderbouwing bij artikel 9.
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
Ter plaatse is geen bouwmogelijkheid aanwezig, zodat er nimmer binnen het juridisch toegestane ruimte beslag kan worden gebouwd. In het plan is door dubbel gebruik (ondergronds parkeren onder het groen, meerdere functies in één gebouw) en door concentratie van de bebouwing het ruimte beslag zo beperkt mogelijk gehouden.
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).
Dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt in hoofdstuk 3 nader toegelicht. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt nader beschouwd in hoofdstuk 4.
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
De beoogde bebouwing wordt geconcentreerd gepositioneerd, de benodigde uitbreiding van het bouwperceel is zoveel mogelijk beperkt, zodat er veel ruimte over blijft voor de beoogde ontwikkeling van de groene en blauwe structuren. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. In het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.
Het plan is uitgewerkt nadat de betreffende deelonderzoeken (bodem, ecologie, HNO-tool, milieutechnische onderzoeken) hiervoor zijn uitgevoerd en de cultuurhistorische-, aardkundige- en landschappelijke waarden in beeld zijn gebracht. Uit deze onderzoeken komen geen belemmeringen voort.
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid.

Vanwege de ontwikkeling worden met name nieuwe recreatieve en ontspanningsmogelijkheden gecreëerd in samenhang met bestaande en nieuwe groen en blauwe structuren. Bij de uitwerking van de beoogde bebouwing is aangesloten bij de voor de zichtlocatie beoogde uitgangspunten (brainmarker, etalage van de activiteiten) tevens is door een compacte bebouwing met zoveel mogelijk dubbelgebruik, de omvang beperkt gehouden. De beoogde functies passen in de omgeving door de nabijheid van natuurgebieden, AquaBest, maar sluiten ook goed aan op de beoogde rode ladder met zijn bebouwing en infrastructuur. Zie verder hoofdstuk 5 kwaliteitsverbetering van het landschap

- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Ten behoeve van het plan is een verkeersonderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden opgenomen. Voorts is toegelicht op welke wijze het plangebied voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar wordt gemaakt en dat het met een vernieuwde aansluiting veiliger is voor fietsverkeer. Aan de Eindhovenseweg-Zuid zijn openbaar vervoervoorzieningen gelegen. Voorts is er sprake van aansluiting van het plan op de fietsroute "Rondje Best". Voor verschillende modaliteiten is de beoogde verkeerssituatie passend.

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.
Niet van toepassing.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.
Het plan bevat een verblijf- en recreatiecluster met bijbehorende voorzieningen, wat qua functie aansluit op de extensieve recreatieve mogelijkheden rond het plangebied. Daarnaast bevat het plan dagrecreatieve voorzieningen (restaurant, een uitkijkmogelijkheid, natuurspeelsterrein, fietsenverhuur en toeristisch opstappunt) waar van door de omgeving kan worden genoten.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording :
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.
Er is conform het gemeentelijke beleid een Landschapsinvesteringsplan opgesteld (een berekening is opgenomen in bijlage 3). Zie verder hoofdstuk 5.
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
Het plan past in de structuurvisie van de provincie (art. 9 VR) en de gemeente (zie figuur 8 en 9).
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
Een voorstel voor landschappelijk inpassing is opgenomen in figuur 4. De bebouwing op ruime afstand van de Eindhovenseweg komt te staan om de beleving van de bouwhoogte van de Brainmarker vanaf de Eindhovenseweg-Zuid te verzachten. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het streven om de bebouwing aan de Eindhovenseweg-Zuid een passend karakter mee te geven ten opzichte van de bebouwing oostelijk hiervan, direct gelegen langs de A50.
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
Nieuwe elementen worden toegevoegd zoals een groenverbinding-leisure tussen Ploegstraat en moeraszone van het Brabants landschap, groene kamers en water langs de Eindhovenseweg-Zuid. Verder wordt verwezen naar hoofdstuk 5.
 - c. activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
 - d. het wegnemen van verharding;
Uitsluitend voor een zeer beperkt deel van een bestaande achtertuin aan de Ploegstraat is hiervan sprake. Het plangebied is momenteel verder onverhard.
 - e. het slopen van bebouwing;
Uitsluitend voor een zeer beperkt deel van een bestaande achtertuin aan de Ploegstraat is hiervan sprake, het betreft de sloop van een berging van 75 m². Het plangebied is verder momenteel onbebouwd.
 - f. een fysieke bijdrage leveren aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
Het plan maakt nieuwe groene (groene kamers) en blauwe verbindingen in aansluiting op de moeraszone richting het ten noorden van de Ploegstraat gelegen groen en frustreert de oostwestelijk gerichte moeraszone Ekkersrijt niet. Zie figuur 13.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
De initiatiefnemers willen in de bijdrage voor het landschap investeren en zijn bereid dit in een overeenkomst vast te leggen, ook het bindend vastleggen in de regels van het bestemmingsplan is akkoord.
 5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.
De in de VR beoogde landschappelijke verbetering is door de gemeente vertaald in de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling. Zoals aangegeven in hoofdstuk 5 voldoet het plan aan deze regeling en daarmee aan de vereisten van de VR.
 6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking...enz.
Niet van toepassing.

Artikel 7. Gemengd landelijk gebied

7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met de daarbij passende bestemmingen.

Zoals vermeld in de Toelichting van de Verordening Ruimte 2014 geldt artikel 7 niet als toepassing wordt gegeven aan artikel 9. Verdere behandeling van artikel 7 wordt dan ook buiten beschouwing gelaten.

Lid 2 heeft betrekking op vollegrondsteelt en lid 3 op veehouderij, beiden zijn niet aan de orde.

Artikel 9. Integratie Stad-Land

9.1 Gebieden integratie stad-land

1. In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding Integratie stad - land voorzien in een stedelijke ontwikkeling, mits:
 - a. deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling in het gebied zelf of de naaste omgeving; *De verhouding 2/3 groen-blauw en 1/3 bebouwing wordt in het plangebied gerealiseerd evenals de vereiste landschapsinvestering. Zie hoofdstuk 5 kwaliteitsverbetering van het landschap.*
 - b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.
Hiervan is geen sprake.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
 - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 betreft het plan een stedelijke ontwikkeling die aansluit bij bestaand stedelijk gebied.
 - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen;
Zie hoofdstuk 5 kwaliteitsverbetering van het landschap.
 - c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.

De integrale ontwerpbenadering als uitwerking van visies op diverse schaal-niveaus is hiervoor de beste borging. Daarnaast is een Landschapsinvesteringsplan conform het gemeentelijk beleid opgesteld en wordt als voorwaardelijke verplichting geborgd in de bestemmingsplanregels. Er is sprake van evenredigheid (zie berekening Bijlage 3). Zie verder hoofdstuk 3 onderbouwing stedelijke ontwikkeling en hoofdstuk 5 kwaliteitsverbetering van het landschap.

- d. voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 EHS van toepassing is.

Ter plaatse geldt niet het zwaarste regiem, maar de voorwaarden die logischerwijs voortvloeien uit de Structuurvisies en uitwerkingen hiervan. Aanpassing/versterking en vernieuwing van groene en blauwe structuren is in plangebied zelf. Direct ten zuiden van het plangebied ligt het Nationaal Natuurnetwerk (zie figuur 13). Deze gronden zijn in beheer van Brabants Landschap. Ook ten oosten van de Eindhoveneweg – Zuid en ten noorden van de Ploegstraat en op enige afstand ten westen van het plangebied liggen gronden die tot het Nationaal natuurnetwerk behoren. Hieronder worden de relevante delen van artikel 5 Ecologische hoofdstructuur dan ook getoetst.

5.1 Bescherming ecologische hoofdstructuur

1 t/m. 5 zijn niet van toepassing

6. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels).

De ecologische hoofdstructuur ten zuiden van het plangebied dient nog als zodanig te worden ontwikkeld. Ten tijde van het opstellen van dit initiatief zijn hier nog geen waarden aanwezig die mogelijk aangetast kunnen worden. Voor de overige nabij gelegen gebieden kan dit wel het geval zijn, zo bevestigt de quickscan flora fauna die door Econsultancy is uitgevoerd. Dit wordt nader onderzocht en indien nodig wordt invulling gegeven aan art. 5.6 en 5.7 of 5.8 (compensatie) van de VR.

3. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

Niet van toepassing is artikel 4.3, aangezien het geen woningen betreft.

Artikel 4.4 is mogelijk van toepassing, aangezien de verschillende horeca activiteiten beschouwd kunnen worden als een recreatief cluster. Er is echter niet expliciet sprake van een bedrijventerrein of kantorenlocatie

Niet van toepassing is artikel 4.5, aangezien het niet om bestaande bedrijven en kantorenlocaties gaat.

Niet van toepassing is artikel 4.7, aangezien het geen mestbewerking betreft.

Niet van toepassing is artikel 4.8, aangezien het geen detailhandelslocaties betreft.

Niet van toepassing is artikel 4.10, aangezien het geen windturbine betreft.

Niet van toepassing is artikel 4.11, aangezien het niet gaat om veehouderijen.

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in Landelijk gebied

Niet van toepassing, de kern Best is niet in het landelijk gebied gelegen.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 500 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat...enz....bedrijventerreinen.

Niet van toepassing.

Conclusie voor het plangebied

Het plan speelt in op de voorwaarden die in de VR worden gesteld ten aanzien van de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gaat de ontwikkeling gepaard met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap.

2.2.1. *Gebiedspaspoorten*

De provincie heeft voor heel Noord-Brabant gebiedspaspoorten opgesteld. Deze zijn opgenomen in de "Uitwerking Gebiedspaspoorten, inclusief kaartbijlage". Dit is een uitwerking van de Structuurvisie. Het plangebied is gelegen in het gebiedspaspoort Kempen.

Dit is te typeren als kleinschalig mozaïek aan de bovenloop van de beken, rijk aan dennen en eiken. De Kempen maakt onderdeel uit van het zwak golvende dekzandplateau dat doorsneden wordt door de bovenlopen van de beeksystemen Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. Het plateau bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen.

Het gebied aan de zuidkant van Best vormt conform de visie een menging van groen en rood en is een buffer tussen Best en Eindhoven. In de visie Brainport-Avenue is dit gebied als een landschapsveld mozaïek neergezet; een diffuus veld tussen Best, Eindhoven en Son en Breugel met een groene uitstraling en plaatselijk ruimte voor transformatie en intensivering.

Conclusie voor het plangebied

In onderhavig plan is hieraan uitwerking gegeven door in het plangebied te voorzien in landschappelijke inpassing en investering in groen en blauw die aansluit op deze kleinschalige mozaïek.

2.3. **Regionaal beleid**

Brainport Avenue (november 2010)

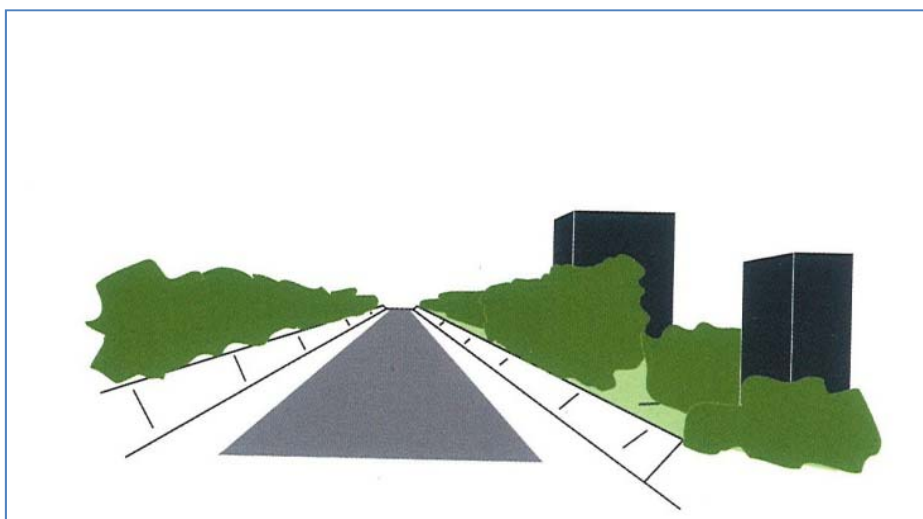
Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, gemeenten Best, Eindhoven, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre stelden samen dit visiedocument op voor de lange termijn ontwikkeling van de kennisregio. De visie heeft betrekking op meer dan de economische ontwikkeling langs de A2, het gaat om integraliteit van stad, land, water, leefbaarheid.



Figuur 10 Uitsnede uit Brainport Avenue, beeld Mozaïek

Het plangebied ligt binnen het deelgebied Mozaïek. Specifiek voor de deze locatie is hierin opgenomen dat ontwikkeling als hoogwaardige woon-werklocatie is beoogd, waarbij de entree van Brainport wordt gemarkeerd. Onderhavig plan past in deze visie en is vanaf de snelweg zichtbaar als hoogtemarkering van de noordzijde van de Brainport-Avenue.

Het beoogde gebouw is op deze wijze een Landmark die de poort aanduidt van deze Avenue. De bebouwing steekt boven de wal uit, vrijwel letterlijk op de wijze zoals in de uitsnede hieronder.



Figuur 11 Uitsnede uit de Brainport Avenue, referentiebeeld T Best

Specifiek voor de noordzijde van het plan is het toekomstperspectief gericht op behouden van openheid en terughoudendheid ten aanzien van ontwikkelingen. Hier zijn meerdere kleine landschappelijk ingepaste clusters van bebouwing mogelijk met een duurzame uitstraling.

Voor de noordzijde van het plan is vermeld dat het als uitlooph gebied van Aquabest, maar ook als uitbreiding van golfterrein Best met incidentele bebouwing kan worden ingericht. Meer specifiek vermeld is de 'campus-ontwikkeling' voor recreatie-, sport-, horeca- en congresgerelateerde bedrijven.

Conclusie voor het plangebied

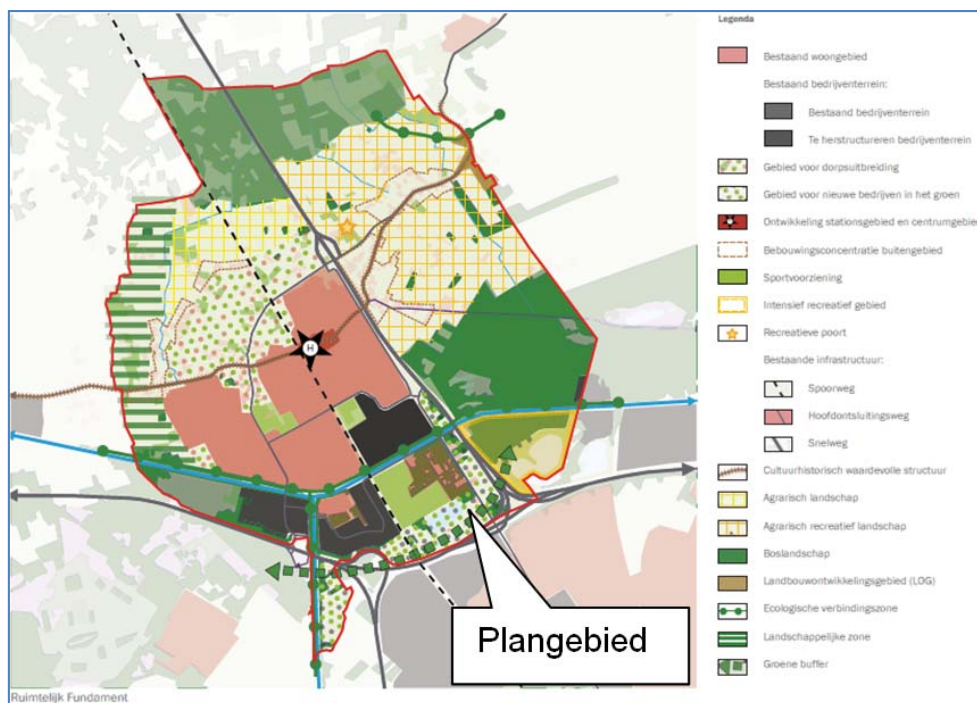
Het plan ligt nadrukkelijk in de rode ladder die is voorzien als verbinding tussen Eindhoven en Best langs de Eindhovenseweg-Zuid en in de nabijheid van de A2. Het betreft o.a. een gebouw dat vanwege zijn hoogte de beoogde poort markeert. Voorts sluit de locatie zowel ruimtelijk als functioneel aan op de meer oost-westgerichte groenstructuur met recreatieve mogelijkheden. Het plan voorziet in de beoogde recreatie, horeca en congresgerelateerde voorzieningen.

2.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Best 2030

Op 9 mei 2011 heeft het gemeentebestuur de Structuurvisie Best 2030 vastgesteld met daarin een toekomstbeeld dat bestaat uit twee delen. Deel A bevat de structuurvisie met een ontwikkelingskader en een lange termijn-droombeeld. Deel B bevat het ruimtelijk programma voor de korte en middellange termijn en wordt periodiek geactualiseerd.

De structuurvisie bevat de kaart "Ruimtelijk Fundament". Hierin is het plangebied opgenomen in de zone tussen de kern en de A2 die is aangeduid als "gebied voor nieuwe bedrijven in het groen".



Figuur 12 Uitsnede uit de structuurvisie Best 2030

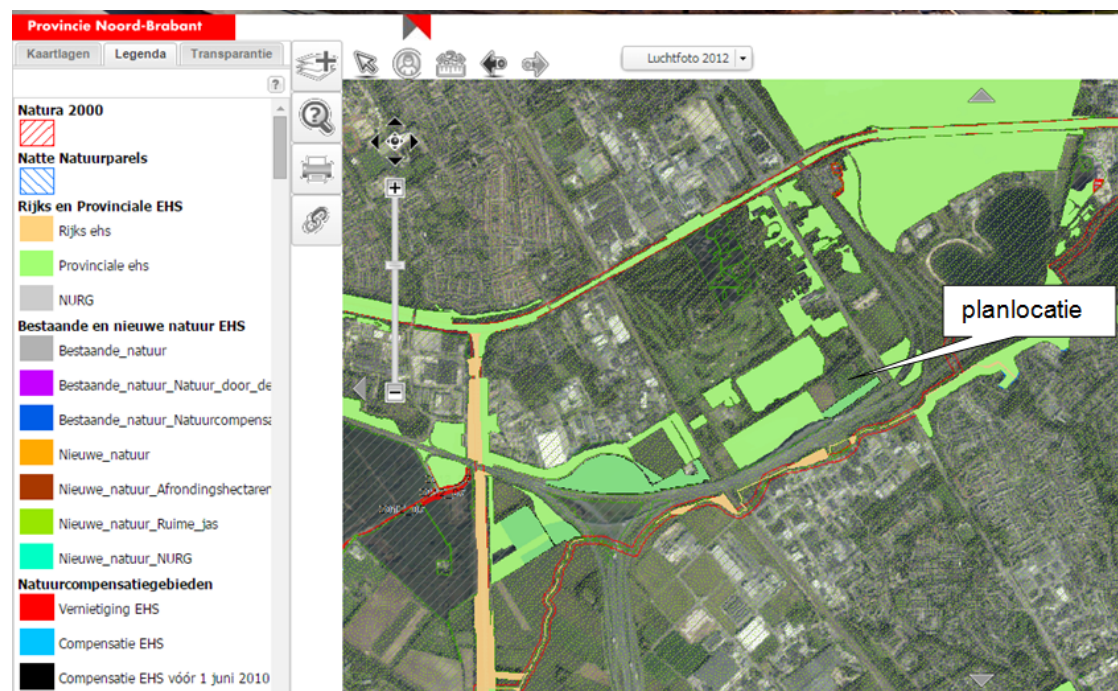
Conclusie voor het plangebied

Het plan past in de structuurvisie Best. Het plan voorziet zowel in een nieuw horecabedrijf als in functies die ondersteunend zijn aan de recreatiefuncties in het landschap en de aanleg van nieuwe natuur, de beoogde groene setting.

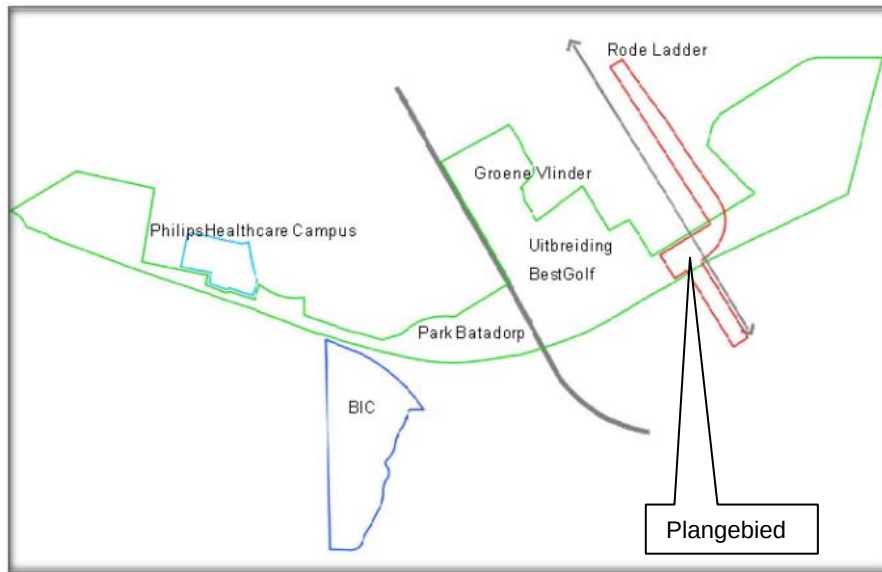
Structuurvisie “Groene mantel met rode knopen”, 15 december 2014.

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR) is voor dit gebied de aanduiding “integratie stad-land” opgenomen. Dit is een gebied waar de provincie onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling toestaat, mits dat in samenhang is met een evenredige groene en blauwe landschapsontwikkeling. De provincie vraagt in haar VR bij het verlenen van toestemming (onthefving van de algemene regels) voor stedelijke ontwikkelingen in een “integratie stad-land gebied” onder andere om een integrale ruimtelijke visie met betrekking tot de beoogde stedelijke ontwikkeling in samenhang met een groene landschapsontwikkeling.

Om de mogelijkheden van ‘integratie stad-land’ te kunnen effectueren heeft de gemeente haar structuurvisie voor dit gebied herzien. In de Structuurvisie worden 9 deelgebieden benoemd. Het plangebied ligt in gebiedsdeel “rondom de Ploegstraat”. Het Nationaal natuurnetwerk (voorheen EHS), nu aanwezig als steppingstones, is het leidend ontwerpprincipe.



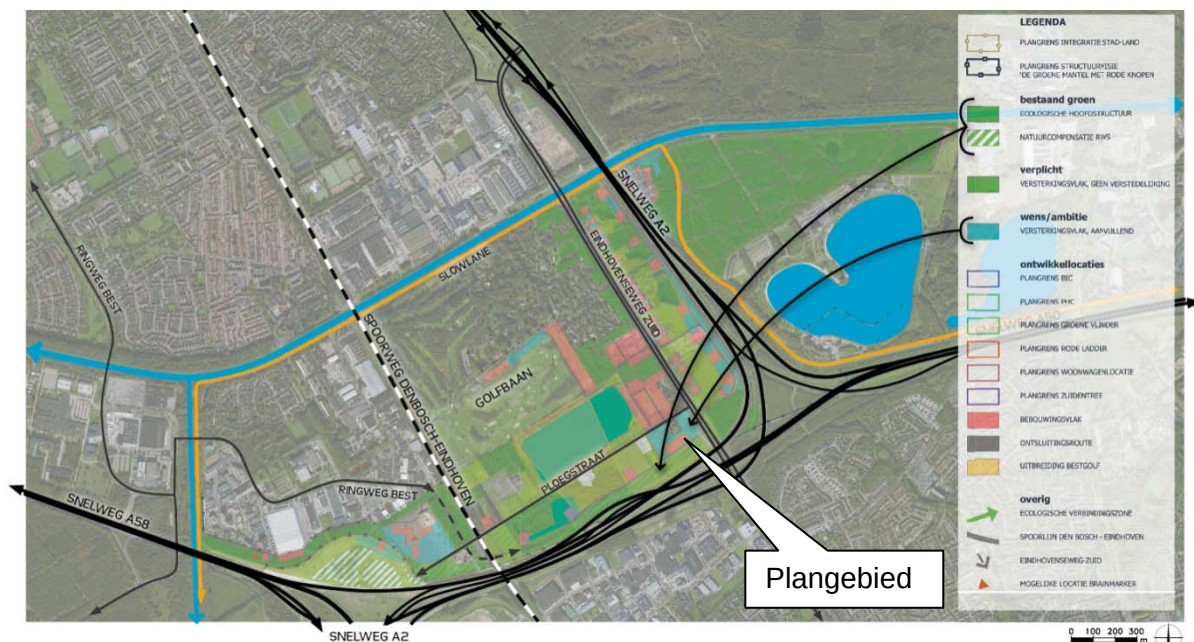
Figuur 13 Ligging planlocatie ten opzichte van Nationaal natuurnetwerk (voorheen EHS)



Figuur 14 ligging deelgebieden in Brainport Avenue.

De rode ladder biedt daarnaast ruimte aan hoogwaardige bedrijvigheid in de vorm van solitaire elementen die stevig verankerd worden in een groene context. Gebouwen zijn alzijdig, maar primair op de A2 gericht (op enige afstand van de A2 is een bouwhoogte van 45 m toegestaan), maar voor het icoon geldt met uitzondering van de funnel geen bouwhoogtebeperking.

In de groene vlinder is bebouwing gericht op leisure, en regionale dagrecreatie in relatie tot natuur en omgeving.



Figuur 15 Uitsnede uit de structuurvisie Groene Mantel met daarop het bouwvlak en wens/ambitie versterkingsvlak, aanvullend.

Conclusie voor het plangebied

Het plan past in de structuurvisie Groene Mantel met Rode Knopen het vormt een goede uitwerking van de in de structuurvisie beoogde ontwikkeling, door de ligging, bouwhoogte en het ontwerp van de bebouwing, maar ook door de passende landschappelijke ontwikkeling.

Gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling

De Provinciale Verordening Ruimte regelt dat bij nieuwe initiatieven kwaliteitsverbetering van het landschap dient plaats te vinden, maar schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. De gemeente heeft om medewerking te kunnen verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied de landschapsinvesteringsregeling (LIR) opgesteld, die hieraan handen en voeten geeft. Investerings in de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie en extensieve recreatie zijn volgens de VR2014 een investering in de kwaliteit van het landschap. In het kader van de Structuurvisie "Groene mantel rode knopen" is de LIR van toepassing op de nieuwe rode vlakken, die maximaal 1/3 van het betreffend kavel beslaan. Het plan voldoet hieraan. Het plan heeft een oppervlakte van ca. 27.000 m², daarvan wordt 17.900 m² (66 %) landschappelijk ingericht (natuurspeelplaats 2.700 m², landschap 12.800 m² en groen dak doorlopend met landschap 2.400 m²).

De beoogde ontwikkeling is in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling aan te merken als een categorie 3- ontwikkeling. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarbij zo veel mogelijk dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Afhankelijk van deze basisinspanning is een aanvullende investering nodig, bij voorkeur in de directe nabijheid van het initiatief in de gebieden die in de Structuurvisie "Groene mantel rode knopen" zijn aangeduid als Versterkingsvlakken.

De initiatiefnemers stellen voor te investeren in het plangebied in de vorm van aanleg van een natuurspeelsterrein, poelen, heide, bomen en struiken, waarbij het geheel een groene uitstraling zal krijgen in overeenstemming met de directe omgeving conform de natuurdoeltypen die zijn vermeld in de Ontwerp-Structuurvisie "Groene mantel met rode knopen". Een en ander is uitgewerkt in figuur 4. Na goedkeuring van de landschapsinvestering zal het Landschapsplan nader worden uitgewerkt. Uit de berekening van de landschapsinvestering zoals opgenomen in bijlage 3 komt naar voren dat sprake is van een investering van € 520.000,=.

Conclusie voor het plangebied

Met de beoogde landschapsinvestering wordt voldaan aan de vereisten zoals gesteld in de provinciale verordening ruimte en de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling. De gekozen landschappelijke invulling wordt goed ingepast in het omliggende landschap en komt overeen met de in de handreiking kwaliteitsverbetering landschap genoemde typering.

3. ONDERBOUWING STEDELIJKE ONTWIKKELING

Zoals in de toelichting van de verordening ruimte wordt aangegeven stelt de provincie: *Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling*

Om bovenstaande goed te kunnen beoordelen is het allereerst van belang te bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling:

In de begrippenlijst van de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is het volgende opgenomen:

nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies;

In artikel 1.1.1. lid 1 onder i van de Bro is de volgende definitie opgenomen:

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit jurisprudentie blijkt dat voor het beoordelen of sprake is van “andere stedelijke voorzieningen” aangesloten moet worden bij de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking. Als een ontwikkeling daarin wordt genoemd is sprake van een stedelijke ontwikkeling, “leisure” valt onder dit begrip.

Het plan zelf voorziet in een samenhang van leisure functies (hotel, restaurant en bar, wellness- en fitnessruimten, congresruimte, viewpoint, natuurspeelsterrein, fietsenverhuur, TipTop locatie), zie figuur 4. Een deel van deze leisure voorzieningen past vooral in het buitengebied (viewpoint, natuurspeelsterrein, fietsenverhuur en TipTop locatie). De overige leisure functies zouden ook in binnenstedelijk gebied kunnen plaatsvinden, echter vanwege de combinatie van functies en de vereisten voor een hotel-, restaurant-, congreslocaties zoals een uitstekende ontsluiting en ligging nabij snelwegen (zichtlocatie) zijn locaties aan de rand van het stedelijk gebied meer geschikt.

Hotel/restaurant/congres en voorzieningen

Het restaurant en congres gedeelte in de beoogde lage bebouwing (ca. 15 m boven maaiveld) ziet uit op het naastgelegen Brabants Landschap, het terras grenst daar zelfs direct aan om de beleevingswaarde te vergroten. In de beoogde Brainmarker (ca. 51,9 m + mv) worden de beoogde hotelkamers en wellness, fitness en zwembad gerealiseerd. Bovenin de brainmarker komt een restaurant en viewpoint. Fietsenverhuur vindt vanuit het hotel plaats. Het gebouw komt op ruime afstand van de Eindhovenseweg te staan om de beleving van de bouwhoogte vanaf de Eindhovenseweg-Zuid te verzachten.

Parkeren

Ten einde het ruimte gebruik te beperken is er voor gekozen om onder het maaiveld en de bebouwing de hoofdparkeervoorziening aan te leggen (zie figuur 1), de parkeervoorziening onder het maaiveld wordt afgedekt door een groen dak in lijn met het omliggende landschap. Aan de noordzijde van de bebouwing is op het maaiveld een parkeervoorziening, deze wordt door de bebouwing en het omliggende groen aan het zicht onttrokken.

Slechts bij grote drukte zal de “overloop” parkeervoorziening in gebruik worden gebracht. Deze voorziening is door zijn half open verharding en de groene omlijsting zoveel mogelijk ingepast in het landschap, door het extensieve gebruik van deze parkeervoorziening blijft het groen binnen de halfopen verharding in goede conditie.

Landschap

2/3 van het terrein wordt landschappelijk ingericht op een wijze die passend is bij het omliggend landschap. Zie figuur 4, in hoofdstuk 5 wordt nader op de landschappelijke inrichting ingegaan. Door de samenhang van de leisure functies met de groen/blauwe structuren is duidelijk sprake van een “ruimtelijke ontwikkeling” zoals bedoeld in de verordening ruimte. Met name ook door de aansluiting van deze groen/blauwe invulling op de reeds bestaande groen/blauwe structuren. Zelfs zeer letterlijk door de beoogde poelen direct aan bestaande poelen aan te leggen en bestaande bomenrijen uit te breiden.

Voor een nadere onderbouwing van de landschappelijke investering en de evenredigheid daarvan verwijzen wij naar hoofdstuk 5 Landschappelijke inpassing.

4. LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING BRO

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Voor onderhavig plan is met name het onderdeel ladder duurzame verstedelijking van belang. Deze ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Ook in lid 2.c. van artikel 3.1. van de provinciale verordening ruimte wordt aangegeven dat ten behoeve van het realiseren van een stedelijke ontwikkeling de ladder van duurzame verstedelijking moet worden doorlopen. In artikel 3.1.6 lid 2 van het Barro is het volgende bepaald:

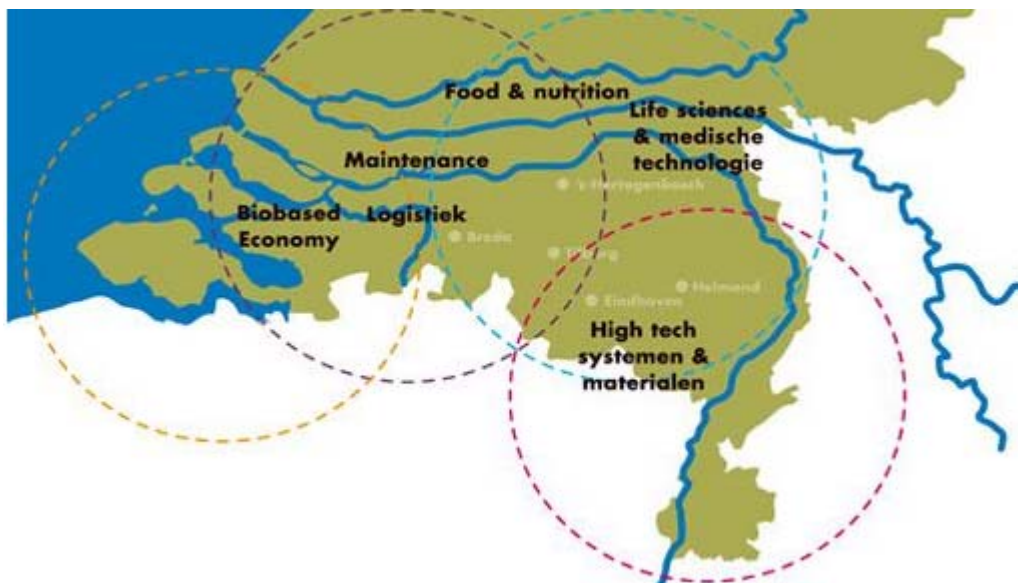
- a. Een bestemmingsplantoelichting die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b. Ingeval van die behoefte sprake is, wordt beschreven in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van die regio hierin kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- c. Indien uit deze beschrijving blijkt dat dit niet binnen bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad a.

Hotel (inclusief restaurant, bar, fitness, wellness, zwembad en congresvoorzieningen)

Door Horwath is in 2014 een “Behoeftte-onderzoek hotelmarkt Regio Zuidoost-Brabant” uitgevoerd (zie bijlage 1). De belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek zijn:

- Dat de economische groei in Zuidoost-Brabant met 2,2 % gemiddelde groei in de periode 2003 t/m 2012 aanzienlijk hoger is dan de groei voor de gehele provincie (1,4%) en zeker afsteekt tegen de groei voor geheel Nederland (1,2%).
- In de regio Zuidoost-Brabant is een grote concentratie van (inter)nationale toptechnologie en kennisindustrie bedrijven aanwezig. Dergelijke bedrijven genereren een grote hotelvraag in de regio.



Figuur 16 Sterke Brabantse clusters (bron www.brabant.nl)

- Op basis van de ligging van die bedrijven in de regio wordt geconcludeerd, dat de meeste hotelvraag zal zijn in Eindhoven, Valkenswaard en Veldhoven. Maar als goede tweede komt daar onder andere Best naar voren.
- Noord-Brabant staat met ruim 800.000 hotelovernachtingen in 2012 op de 5^e plaats. En voor zakelijke overnachtingen op de 3^e plaats (zie figuur 15, grafiek CBS). Door diverse stimuleringsprogramma's op het gebied van toerisme wordt een toename van het aantal hotelovernachtingen voorzien.

Tabel 30. Verwachte groei vraag in %

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	Gemiddeld
ZI	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	2,00	4,00	4,00	4,00	3,4
ZG	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	0,00	1,75	3,75	3,75	3,75	3,2
TI	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	0,00	1,50	2,75	2,75	2,75	2,4
TG	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	0,00	1,50	2,75	2,75	2,75	2,4
T	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	0,00	1,83	3,60	3,60	3,60	3,1

Bron: Horwath HTL

Gem. = gemiddelde over de periode 2013-2021

ZI = zakelijk individueel

ZG = zakelijke groep

TI = toeristisch individueel

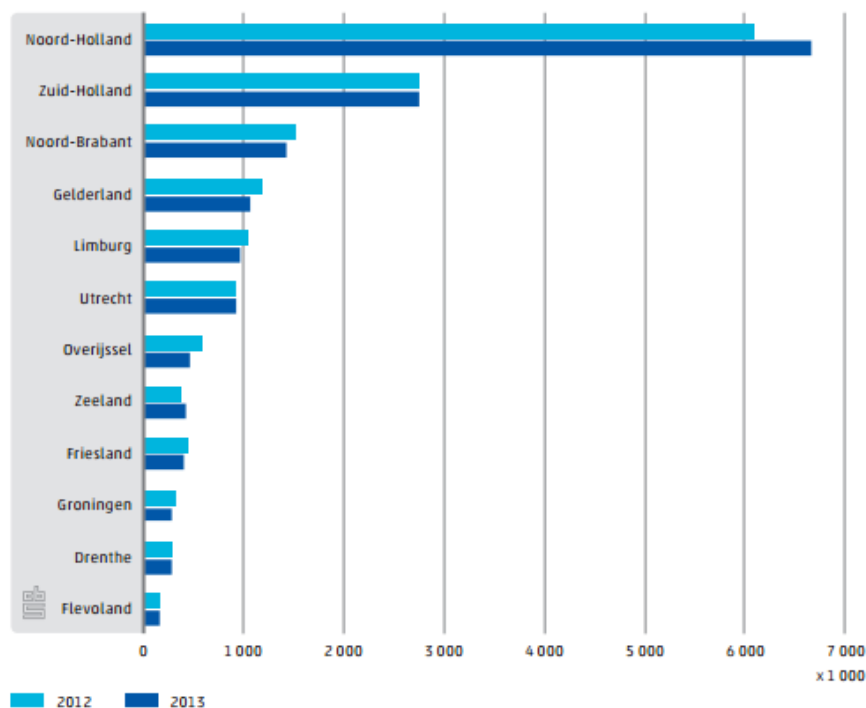
TG = toeristisch groep

T = totaal

Bron: Horwath

- Er zijn diverse ontwikkelingen in de regio die tot een groei van het aantal hotelovernachtingen zullen leiden:
 - Doorontwikkelen Eindhoven airport.
 - Groei kwaliteit kantoorruimten.
 - Groei kwantiteit bedrijventerreinen.

- Vervolg verdienstelijk Eindhoven en doorontwikkelen identiteit en imago Eindhoven.
- Diverse voorzieningen in het hernieuwde stadsdeel Strijp-S.
- Impuls van de provincie voor de recreatieve sector van 6 miljard euro.



Bron: CBS, Statistiek Logiesaccommodaties.

Figuur 17 Zakelijke hotelovernachtingen in Nederland

- In de omgeving van de planlocatie is een beperkt aantal hotels aanwezig en zoals uit het behoefte onderzoek van Horwath (Bijlage 1) blijkt, is er sprake van een groeiende behoefte.

Uit ervaring is gebleken dat grootschalige zakelijke hotels de meeste kans van slagen hebben op goed bereikbare A2-locaties nabij de grootste trekpleisters. Uit de behoefte raming van Horwath blijkt dat er vanaf 2017 een groeiende behoefte aan hotelkamers ontstaat (van 64 in 2017 naar 390 tot 475 kamers in 2023). Uitgaande van een gezonde bezettingsgraad van hotelkamers van 67% voor de gehele markt kan de hoeveelheid kamers vele malen groter zijn. Over het algemeen genereren de hotelactiviteiten ca. 30% van de omzet, het restaurant ca 60% en de zaalreserveringen/banquetering ca. 10%.

Eindhoven Airport laat voordurend dubbele groeicijfers zien en is ook in de eerste drie maanden van 2014 met 15% gegroeid met een groeiend aantal lijnverbindingen.

Overige voorzieningen input van Horwath

Dagrecreatieve voorzieningen

Viewpoint, natuurspeelsterrein, fietsenverhuur, TipTop locatie XXX input van Horwath

Ad b.

Van der Valk Voorschoten heeft aangegeven dat voor vestigingsmogelijkheden de volgende randvoorwaarden relevant zijn:

- Een uitstekende ontsluiting.
- Ligging in de nabijheid en in het zicht van snelwegen.
- Een omvang van het perceel van circa 2,5 hectare.
- De nabijheid van stedelijke en recreatieve voorzieningen in de omgeving.

De keuze voor gemeente Best is daarbij ingegeven door de kennis van de bestaande hotelmarkt, de lopende initiatieven en de aansluiting van Best op de A2, A58, de nabijheid van de stedelijke voorzieningen, waaronder Eindhoven Airport, en die van recreatieve voorzieningen in de omgeving, zoals Aquabest en de Kempen. De vestiging van een relatief omvangrijk hotel met congresruimte, wellness en voorzieningen is namelijk niet 'footloose' ten opzichte van een omgeving.

Daarnaast vraagt een invulling met dagrecreatie juist om een locatie die niet in een stedelijk gebied ligt in verband met de goede uitloop mogelijkheden naar overige recreatieve voorzieningen. Daarbij zijn de mogelijkheden in de regio¹ de revue gepasseerd **xx uitbreiding met hele SRE regio input Horwath + onderbouwen waarom deze voorzieningen juist niet in stedelijk gebied moeten komen (jurisprudentie 201304503/1/R01) + onderbouwen dat in de regio geen onaanvaardbare situaties van verdringing ontstaat (jurisprudentie 201309006/1/R6)** In de tabel zoals opgenomen in bijlage 2 zijn de beschikbare locaties nader geanalyseerd. **Tabel eventueel nog uitbreiden.**



Figuur 18 Beschikbare ontwikkel locaties in de omgeving

De conclusie luidt dat een locatie in Best Zuid, globaal aan te duiden als het gebied in de 'oksel' A2-A58 ter hoogte van o.m. Eindhovenseweg Zuid en Ploegstraat hier goed bij aansluit.

De randvoorwaarden van Van der Valk trechteren de scope feitelijk al naar het noordelijk deel van de zone langs de A2, waarvoor de "Brainport Avenue" van toepassing is.

¹ Uit nader contact met de gemeente en indirect met de Provincie is gebleken dat de gemeente en provincie het gebied van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven/Metropoolregio zien als "regio".

Vergelijkbare initiatieven

Binnen de regio is gekeken naar vergelijkbare initiatieven. Aan de noordwest- en noordoostzijde van Eindhoven en aangrenzende gemeenten zijn de voorwaarden gunstig, maar zijn geen andere middelgrote of grote hotels aanwezig of in voorbereiding. Het concept van Van der Valk voor de locatie bij de A2 in Best is daarbinnen in kwalitatief opzicht uniek; Het gaat uit van een design- en hightech-hotel met een sterke combinatie van hotel, zaal- en restaurantfaciliteiten en een 4/5-sterrenconcept. Deze sluit aan bij zowel de zakelijke als toeristische faciliteiten in de omgeving. Uit ervaring is bekend dat een dergelijk hotel ook een eigen vraag creëert.

De gemeente Best heeft per brief met kenmerk RUO/WHM/PU11-04584 d.d. 10 juni 2011 laten weten dat zij graag bereid is te faciliteren in de zoektocht naar een geschikte vestigingslocatie in Best.

Ad c.

De nu beoogde locatie is uitstekend bereikbaar. De locatie ligt nabij het vliegveld, nabij de spoorlijn, nabij A2-A58 en de Eindhovenseweg-Zuid. Voorts ligt het aan de 'fietssnelweg Best-Eindhoven'. Nieuwe infrastructuurverbindingen hoeven niet te worden aangelegd, de bestaande capaciteit van wegen is voldoende en de aansluiting op recreatiegebieden en fietsroutes is optimaal. Wel is een geringe aanpassing nodig bij de inrit van het plangebied om de veiligheid voor fietsers, voetgangers en gemotoriseerd verkeer te kunnen garanderen. De locatie is multimodaal ontsloten en sluit passend aan op stedelijke infrastructuur en recreatieve routes, zodat het voldoet aan de voorwaarden die de ladder duurzame verstedelijking stelt:

- Direct aan de Eindhovenseweg – Zuid
- Aan de 'fietssnelweg Best-Eindhoven'
- Aan de recreatieve (fiets)route van de Ploegstraat
- Nabij de snelwegen A2-A58
- Nabij het vliegveld (ca 3,5 km)
- Per openbaar vervoer goed bereikbaar:
- NS- station Best op 2,5 km afstand (verbinding naar Tilburg, Eindhoven, Nijmegen)
- NS-station Eindhoven op ca. 6 km afstand
- Busstations op 550 m (Eindhovenseweg/Bosschedijk)

Uit de Verordening Ruimte van de Provincie Brabant blijkt dat een nieuw Intercitystation overwogen wordt tussen NS-station Best en NS-station Eindhoven. Dit is nabij het plangebied. Nieuwe infrastructuur is niet nodig, de capaciteit van wegen is voldoende (blijkt uit rapportage Goudappel-Coffeng, 2013) en de aansluiting op recreatiegebieden en fietsroutes is optimaal. Geringe aanpassing bij de inrit van het plangebied is nodig om de veiligheid voor fietsers, voetgangers en gemotoriseerd verkeer te garanderen.

Conclusie

XXX na alle inbreng van Horwath op te nemen.

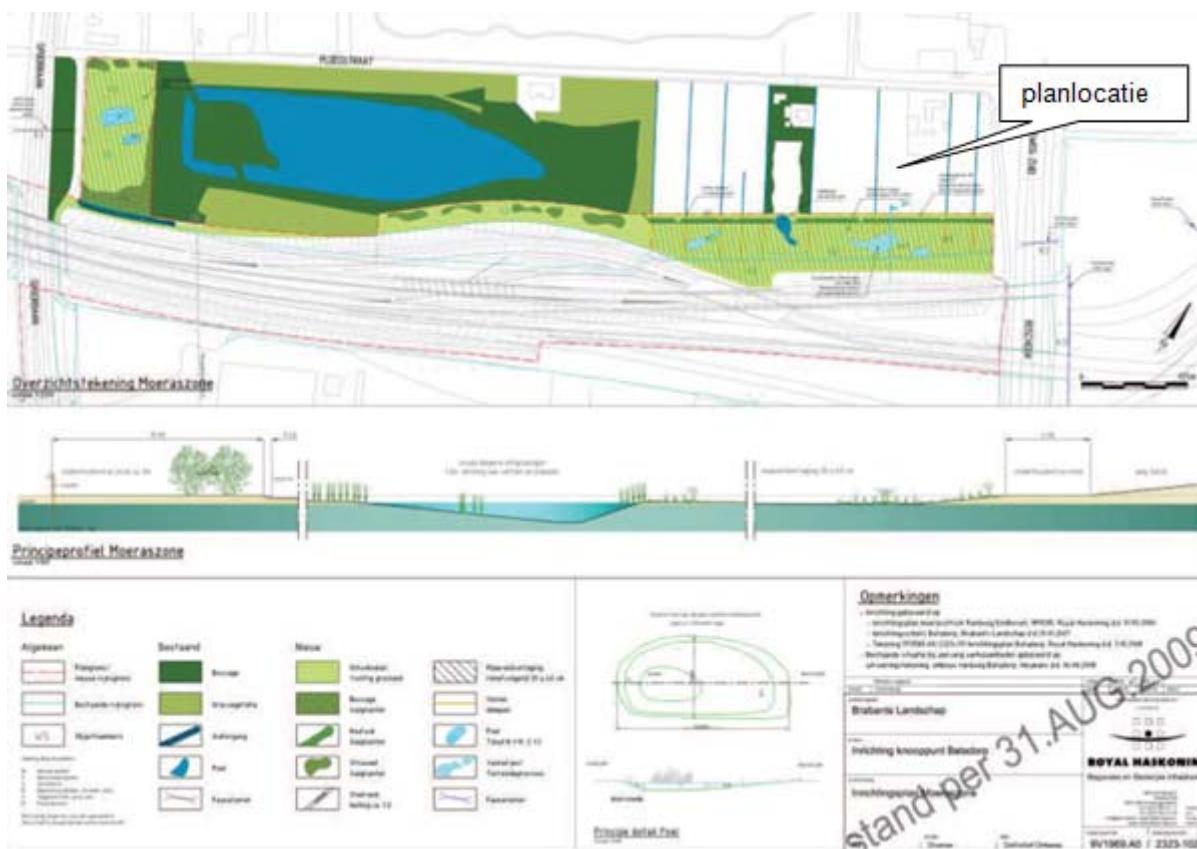
5. KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

De ambities met betrekking tot kwaliteitsverbetering voor de planlocatie en omgeving zijn door de provincie en de gemeente Best vastgelegd in respectievelijk de provinciale- en de gemeentelijke structuurvisies. De provincie heeft haar ambitie vertaald in de gebiedspaspoorten, de gemeente Best in de structuurvisie Groene mantel met rode knopen.

5.1. Landschappelijke inrichting

Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt dat de ambitie is de bestaande versnipperde restanten van het oude dekzandlandschap te verbinden tot robuuste landschappen met hoge biodiversiteit. Daarbij wordt gedacht aan het terugbrengen van heide, het verbinden van de zandwinplasgebieden waarbij de Ploegstraat als het ware op een dijk komt te liggen, organische oeverlijnen met flauwe taluds en incidenteel landbouw of rode elementen. In de structuurvisie zijn de beoogde natuurdoeltypen nader uitgewerkt. De bestaande groen en blauw structuren zijn weergegeven in de figuren 13 en 19

Het terrein is toegankelijk via onverharde wandelpaden. Toegang is mogelijk direct vanaf de Ploegstraat, maar ook vanaf de parkeerplaats aan de noordzijde van het hotel. De beoogde natuurspeelplaats zal door de familie Spankenis nader worden ingevuld, uitgangspunt is dat de natuur het speelonderwerp is en niet het decor bij het spelen op toestellen. Het gaat om natuur, ontdekken, beleven en uitdaging.



Figuur 19 Bestaande groen en blauw structuren (inrichting knooppunt Batadorp)

In het plan wordt op de volgende wijze op deze ambitie ingespeeld:

- De groen/blauwe structuur van het plan sluit aan bij de structuur van de omgeving, daarmee wordt de leesbaarheid van “de groene mantel” versterkt:
- De langs de Eindhovenseweg-Zuid aanwezige groen- en waterstructuur wordt in het plangebied voortgezet en versterkt door aanleg van droge en natte heide en poelen, een natuurspeelterrein en bosschages.
- Er wordt bijgedragen aan de ambitie om de bestaande versnipperde restanten van het oude dekzandlandschap te verbinden tot robuuste landschappen met hoge biodiversiteit. Door het terugbrengen van heideorganische oeverlijnen met flauwe taluds. Aangesloten wordt bij de in de structuurvisie beoogde natuurdoeltypen.
- De ontwikkeling sluit goed aan op de faunapassages die onder de A2 door worden aangelegd.
- Direct ten zuiden van het plangebied vindt een ecologische versterking van het Brabants Landschap plaats met moeraskarakter in het plan wordt hierop aangesloten door het doortrekken van het landschap in het westelijk deel van het plangebied met droge- en natte heide en het uitbreiden en aanleggen van nieuwe vennen (zie figuur 4)
- De mozaïek van het landschap wordt in het plan verder voortgezet. Door secundaire groenstructuren is er sprake van ‘kamers’ die verschillende invullingen krijgen, zoals genoemde heide en moerassen, bosschages en een amfibiepoel. Aan de westzijde is het in aansluiting op het landschap laag. Het parkeren is zo veel mogelijk gecentraliseerd en vindt grotendeels onder het gebouw plaats. Op het perceel is het parkeren door visuele afscherming van het gebouw zelf en de bomenrijen (die ‘kamers’ vormen) veelal aan het oog onttrokken voor de omgeving.
- De ontwikkeling gelegen in “de groene vlinder” is gericht op leisure, en regionale dagrecreatie in relatie tot natuur en omgeving.

De groene en blauwe structuur sluit aan bij de structuren in de omgeving en heeft een onderling landschappelijk en ecologisch verband (zie de figuren 13 en 19).

5.2. Bebouwing

Ook voor wat betreft de beoogde bebouwing is de ontwikkeling een invulling van de integrale visie van de gemeente, zoals verwoord in de structuurvisie. Waarbij met name invulling is gegeven aan de Criteria voor ruimtelijke kwaliteit, Brainport Avenue. Voor het plan zijn daarbij de kwaliteitscriteria “T-Best: Rode ladder” en “T-Best Ploegstraat” relevant. Het plan voorziet in de in de rode ladder gewenste eerste kennismaking met de Brainport door middel van de “Brainmarker” de gekozen bouwhoogten. Het hoofdgebouw komt op ruime afstand van de Eindhovenseweg te staan om de beleving van de bouwhoogte vanaf de Eindhovenseweg-Zuid te verzachten. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het streven om de bebouwing aan de Eindhovenseweg-Zuid een passend karakter mee te geven ten opzichte van de bebouwing oostelijk hiervan, direct gelegen langs de A50. Het voorgestelde ontwerp heeft een alzijdige oriëntatie met een mozaïek van etalages. De oriëntatie en de interactie tussen hoogbouw en de A-2 hebben veel aandacht gekregen bij de planontwikkeling. Zie de toelichting op het ontwerp in rapport 20130173.R05a.

Het plan voorziet eveneens in de voor de Ploegstraat gewenste kwaliteitscriteria, aan de Ploegstraat zijde is geen nieuwe bebouwing voorzien.



Figuur 20 Beoogde bebouwing (bron: Teunissen Architecten, juni 2015)

Het gebouw van het hotel vormt de brainmarker: het hoge element in een relatief besloten groen en kleinschalig mozaïekveld en daarmee een uitwerking van de Brainport Visie en Criteria voor Ruimtelijke kwaliteit (verticale elementen in het groen).

In overleg met provinciale en gemeentelijke overheid is het plan uitgewerkt binnen de kaders van de geniale brainportlocatie” en de “criteria ruimtelijke kwaliteit”. Daartoe is een presentatie ten behoeve van het kwaliteitsteam gemaakt waarin met name de invulling van deze kaders is toegelicht. Zie 20130173 R05a

6. CONCLUSIE

Het voorstel voor het realiseren van een recreatie- en verblijfcluster aan de Ploegstraat/Eindhoveneweg Zuid voldoet aan de geldende wet- en regelgeving, het beoogde (toekomstige) beleid en biedt een mooie kans om de toekomstvisie met betrekking tot het gebied te realiseren. Het beoogde verblijf- en recreatiecluster betreft een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de VR. De ontwikkeling past in de in artikel 9 van de VR beoogde integratie Stad-Land. Er is sprake van duurzame verstedelijking, omdat voorzien wordt in een bestaande behoefte en omdat er in de regio geen andere geschikte locaties zijn die aan de vereisten voldoen. De voorgestelde landschappelijke ontwikkeling in samenhang met de beoogde bebouwing bieden een versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de VR en het regionale en gemeentelijk beleid. Aan de vereisten voor landschapsinvestering wordt voldaan.

Bijlage 1 Behoeftte onderzoek Horwath



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Behoefteonderzoek hotelmarkt Zuidoost-Brabant

MEI 2014

Behoefteonderzoek hotelmarkt Zuidoost-Brabant

mei 2014



Amsterdam, 16 mei 2014
Drs. E.G. Hoogendoorn
Drs. R. Lardenoye MBA

Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV

De heer W. Apoll
Veurseweg 143
2251 AB VOORSCHOTEN

Amsterdam, 16 mei 2014

Geachte heer Apoll,

Hierbij hebben wij het genoegen u de rapportage aan te bieden aangaande het behoefteonderzoek in de hotelmarkt van Zuidoost-Brabant. Deze studie is uitgevoerd conform ons voorstel d.d. 6 december 2013 en aanvullende e-mail d.d. 13 januari 2014, welke u op 20 januari 2014 per e-mail heeft bevestigd.

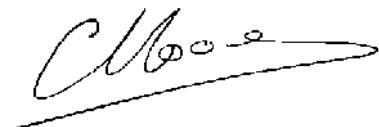
Alhoewel de in het rapport opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke verstoringen voortkomende uit wijzigingen in het politieke of economische beleid in Nederland, de rest van Europa of elders.

Zoals gebruikelijk met betrekking tot marktonderzoek dienen onze conclusies te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen ze te worden onderworpen aan regelmatige herziening.

Dit rapport is opgesteld ten behoeve van de voorlichting aan onze cliënt en voor hem betrokken partijen. Het is niet toegestaan dat deze rapportage wordt gepubliceerd, overgenomen of geciteerd, noch gedeeltelijk noch in zijn geheel, zonder onze voorafgaande goedkeuring, welke redelijkerwijs niet zal worden onthouden.

Wij hebben de samenwerking met u bij de voorbereiding van dit rapport bijzonder op prijs gesteld en zijn gaarne bereid nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
HORWATH HTL



Drs. Ewout G. Hoogendoorn

Inhoudsopgave

1	SAMENVATTING EN CONCLUSIE	3
1.1	ACHTERGROND.....	3
1.2	METHODE VAN AANPAK	3
1.3	CONCLUSIE.....	4
2	ANALYSE ZAKELIJK/TOERISTISCH KLIMAAT ZUIDOOST-BRABANT	6
2.1	INTRODUCTIE	6
2.2	ZAKELIJK KLIMAAT.....	7
2.2.1	<i>Economische groei</i>	7
2.2.2	<i>Brainport Regio Eindhoven</i>	7
2.2.3	<i>Werkgelegenheid en bedrijvigheid</i>	9
2.3	TOERISTISCH KLIMAAT	11
2.3.2	<i>Zuidoost-Brabant</i>	12
2.4	RELEVANTE AMBITIES / ONTWIKKELINGEN ZUIDOOST-BRABANT	14
3	OMGEVINGSANALYSE EINDHOVEN.....	17
3.1	INFRASTRUCTUUR	17
3.1.1	<i>Eindhoven Airport</i>	18
3.2	BEVOLKING EN WERKGELEGENHEID	19
3.3	ECONOMIE	21
3.3.1	<i>Bedrijvigheid</i>	21
3.3.2	<i>Kantorenmarkt</i>	21
3.3.3	<i>Bedrijventerreinen</i>	22
3.3.4	<i>Markt van externe bijeenkomsten</i>	24
3.4	TOERISME	26
3.5	RELEVANTE ONTWIKKELINGEN	28
4	AANBODANALYSE ZUIDOOST-BRABANT	30
4.1	AFBAKENING	30
4.2	HISTORISCHE ONTWIKKELING LOGIESMARKT	30
4.3	HUIDIGE SAMENSTELLING HOTELMARKT	31
4.3.1	<i>Nederland</i>	31
4.3.2	<i>Provincie Noord-Brabant</i>	31
4.3.3	<i>Zuidoost-Brabant</i>	32
4.3.4	<i>Eindhoven</i>	34
4.4	TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING HOTELMARKT	36

5	VRAAGANALYSE ZUIDOOST-BRABANT	42
5.1	ONTWIKKELING HOTELOVERNACHTINGEN	42
5.2	ONTWIKKELING HOTELRESULTATEN	43
5.2.1	<i>Nederland.....</i>	<i>43</i>
5.2.2	<i>Provincie Noord-Brabant</i>	<i>45</i>
5.2.3	<i>Zuidoost-Brabant</i>	<i>45</i>
5.3	MARKTSEGMENTATIE EN SEIZOENSSPREIDING	46
5.3.1	<i>Relatie marktsegmentatie en seizoensspreiding.....</i>	<i>46</i>
5.3.2	<i>Marktsegmentatie vergeleken.....</i>	<i>47</i>
5.4	GROEIVERWACHTINGEN.....	48
5.4.1	<i>Relatie economische groei en groei hotelvraag</i>	<i>48</i>
5.4.2	<i>Historische ontwikkeling hotelvraag.....</i>	<i>48</i>
5.4.3	<i>Verwachte toekomstige ontwikkeling hotelvraag</i>	<i>49</i>
6	BEHOEFTEANALYSE ZUIDOOST-BRABANT	51
6.1	INTRODUCTIE METHODIEKEN.....	51
6.2	METHODIEK OP BASIS VAN RESULTATEN VOOR CENTRUMGEMEENTE EINDHOVEN.....	52
6.2.1	<i>Stappen en aannames</i>	<i>52</i>
6.2.2	<i>Resultaat</i>	<i>53</i>
6.3	METHODIEK OP BASIS VAN AANTAL INWONERS	54
6.4	METHODIEK OP BASIS VAN AANTAL BANEN	55
6.5	BEHOEFTE LOGIESMARKT ZUIDOOST-BRABANT	56
6.6	VERWACHTE GROEI IN AANBOD.....	57
6.7	CONFRONTATIE BEHOEFTE MET VERWACHTE GROEI IN AANBOD	58

1 Samenvatting en conclusie

1.1 Achtergrond

Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV heeft een optie om op 2,5 hectare grond in de bocht van de A2 (Ploegstraat / Eindhovenseweg) in de gemeente Best een hotel te bouwen, waarvoor de Gemeente Best nu bezig is met een bestemmingswijziging. Vanwege artikel 3.1.6. Bro wilden de twee partijen, alvorens verder te gaan met dit initiatief, onderzoek laten doen naar de behoefte aan nieuwe hotelkamers in de regio. De regio Zuidoost-Brabant lijkt het meest geschikt als geografisch onderzoekskader, enerzijds omdat logiesaccommodaties in deze regio in meerdere of mindere mate in dezelfde markt actief zijn en anderzijds omdat er voor deze regio al meerdere jaren ruimtelijke en bestuurlijke samenwerkingsverbanden bestaan. Behalve uit de gemeente Best en grote buurgemeente Eindhoven, bestaat de regio Zuidoost Brabant uit de volgende negentien gemeenten: Asten, Bergeijk, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre. Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV heeft Horwath HTL opdracht gegeven voor het regionale behoefteonderzoek.

1.2 Methode van aanpak

Enkele uitzonderingen daargelaten, zijn logiesaccommodaties ondersteunend aan het zakelijke en toeristische klimaat binnen een bepaald gebied. Andersom geredeneerd: voor een gezond ondernemersklimaat in een bepaald gebied dient de kwantiteit en kwaliteit van het logiesaanbod aan te sluiten op de behoefte vanuit de zakelijke en toeristische marktpartijen, waarbij de bereikbaarheid van de logiesaccommodaties een voorwaarde is. Voor een behoefteonderzoek dient daarom het huidige en verwachte toekomstige aanbod te worden geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag, waarbij de vraag wordt gevormd door het zakelijke en toeristische klimaat in de betreffende omgeving, uitgaande van een goede bereikbaarheid. Hieronder zijn op beknopte wijze de analyses omschreven die deel hebben uitgemaakt van het behoefteonderzoek.

Analyse zakelijk en toeristisch klimaat Zuidoost-Brabant

Aanvullend op een introductie over de regio Zuidoost-Brabant – zijn in het tweede hoofdstuk feiten en cijfers geanalyseerd over onder meer de economische groei, werkgelegenheid, bedrijvigheid, het toeristische klimaat en ontwikkelingsprojecten die relevant zijn voor de toekomstige bereikbaarheid van en het zakelijke en toeristische klimaat in de regio Zuidoost-Brabant.

Omgevingsanalyse Eindhoven

Als vijfde grootste gemeente van Nederland, onderscheidt Eindhoven zich in ieder geval qua zakelijke markt van de andere twintig regiogemeenten. Daarom is in het derde hoofdstuk de bereikbaarheid en het huidige en verwachte toekomstige zakelijke en toeristische klimaat van centrumgemeente Eindhoven op gedetailleerde wijze geanalyseerd.

Aanbodanalyse Zuidoost-Brabant

In het vierde hoofdstuk is de historische ontwikkeling, de huidige samenstelling en de verwachte toekomstige ontwikkeling van het logiesaanbod in de regio Zuidoost-Brabant geanalyseerd. De historische ontwikkeling en huidige samenstelling van

Nederland en Noord-Brabant is hierin opgenomen om een kader te vormen. Vanwege het belang van centrumgemeente Eindhoven, is naar het Eindhovense logiesaanbod in meer detail gekeken.

Vraaganalyse Zuidoost-Brabant

In het vijfde hoofdstuk is de historische ontwikkeling, de huidige samenstelling en de verwachte toekomstige ontwikkeling van de logiesvraag in de regio Zuidoost-Brabant geanalyseerd. Dit is gedaan door aandacht te besteden aan de historische ontwikkeling van overnachtingen, de historische ontwikkeling van kernresultaten (bezettingsgraad, gemiddelde kamerprijs en opbrengst per beschikbare kamer), marktsegmentatie en seizoensspreiding, en het interpreteren van conclusies over ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid, zakelijke en toeristische trekpleisters uit de twee omgevingsanalyses. Ook in de vraaganalyse is nationale en provinciale informatie opgenomen om een kader te vormen.

Behoeftanalyse Zuidoost-Brabant

Met gebruikmaking van observaties en conclusies uit de voorgaande hoofdstukken, is in het laatste hoofdstuk de behoefte aan nieuwe kamers in de logiesmarkt van de regio Zuidoost-Brabant in het komende decennium ten opzichte van het huidige aanbod bepaald. Deze behoefte is vervolgens geconfronteerd met de verwachte toekomstige ontwikkeling van het aanbod.

1.3 Conclusie

In de volgende tabel staat een opsomming van provinciale, regionale en lokale elementen die in het verleden hebben gezorgd voor een relatief grote en toenemende vraag naar hotelovernachtingen in de regio Zuidoost-Brabant en centrumgemeente Eindhoven, ondanks een vrij grote conjunctuurgevoeligheid en een nog steeds relatief zwak toeristisch imago van zowel Zuidoost-Brabant als Eindhoven. Voor de komende jaren is Zuidoost-Brabant / Brainport Regio Eindhoven specifiek benoemd tot groeiregio en in de provincie, de regio en de gemeente wordt er hard gewerkt aan verbetering van identiteit en imago op het gebied van bereikbaarheid en zakelijk en toeristische klimaat. Daarom wordt verwacht dat ook de komende jaren de vraag naar hotelovernachtingen nog sterk zal groeien.

Tabel I Herkomst vraag hotelovernachtingen in Zuidoost-Brabant

Provinciaal, regionaal en lokaal klimaat zeer gunstig voor hotelmarkt
Noord-Brabant = meest ondernemende regio van Europa
Noord-Brabant = beste Europese regio om in te investeren
Noord-Brabant = sterke toeristische aantrekkingskracht met sterke promotie
Zuidoost-Brabant: grote economische groei
Brainport Regio Eindhoven = slimste regio wereldwijd
Brainport Regio Eindhoven & Amsterdam vergroten samen hun internationale aantrekkingskracht
Brainport Regio Eindhoven: 9 ^{de} beste Europese regio op gebied van informatietechnologie
Zuidoost-Brabant: veel bedrijven met internationaal werkveld
Zuidoost-Brabant: profijt van 2 ^{de} luchthaven van Nederland met sterke groei
Eindhoven = meest ondernemersvriendelijke stad van Europa
Eindhoven: beste Europese samenwerkingsmodel
Eindhoven = Europese stad van de toekomst
Eindhoven = 3 ^{de} beste Europese stad om in te investeren
Eindhoven: GB sterk vertegenwoordigd, met diverse grote bedrijven buiten gemeentegrenzen
Eindhoven: vaak regionale hoofdvesting voor nationale en internationale zakelijke dienstverleners

Eindhoven: verdienstelijking
Eindhoven: diverse accommodaties voor kleine en middelgrote congressen en sinds kort ook een commerciële accommodatie voor grote congressen
Eindhoven: steeds meer bekend als moderne winkelstad, sportstad en evenementenstad

Diverse bronnen

Echter, in het verleden hebben veel partijen ingespeeld op de grote en toenemende vraag naar hotelovernachtingen in Zuidoost-Brabant en centrumgemeente Eindhoven, door uitbreiding van het bestaande aanbod en ontwikkeling van nieuw aanbod. Hierdoor is het hotelaanbod binnen en buiten Eindhoven op het moment van schrijven bovengemiddeld groot en bestaat er nog steeds een aantal plannen voor verdere uitbreiding, waarvan sommige vrij concreet zijn.

In het behoefteonderzoek naar de hotelmarkt in de regio Zuidoost-Brabant is het huidige en verwachte toekomstige aanbod aan logiesaccommodaties geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag naar logiesaccommodaties om te komen tot de juiste ondersteuning voor het regionale zakelijke en toeristische ondernemersklimaat. Met de kennis en ervaring van Horwath HTL en op basis van de huidige informatie over ambities, mogelijkheden en plannen voor nieuwe logieskamers in de 21 regiogemeenten, wordt verwacht dat er – zonder hier het beleid op af te stemmen – op de middellange termijn circa 380 nieuwe hotelkamers in de regio Zuidoost-Brabant zullen worden gerealiseerd, waarvan circa 100 in centrumgemeente Eindhoven zelf, circa 200 op de grens met Eindhoven en circa 80 op wat grotere afstand van Eindhoven in de andere regiogemeenten. Met gebruikmaking van observaties en conclusies uit de voorgaande hoofdstukken over de huidige en de verwachte toekomstige vraag, blijkt dat er naar verwachting in de periode 2017-2023 in de regio Zuidoost-Brabant behoefte ontstaat aan 390-475 nieuwe hotelkamers, grotendeels in centrumgemeente Eindhoven zelf.

Op basis van de confrontatie van aanbod en vraag werd geconcludeerd dat de verwachte realisatie van nieuwe logieskamers in de regio Zuidoost-Brabant op de korte termijn groter is dan de behoefte, maar dat op termijn het verwachte nieuwe aanbod en de verwachte behoefte bij elkaar komen. Naar verwachting hebben grootschalige zakelijke hotels de meeste kans van slagen op goed bereikbare A2 locaties nabij de grootste trekpleisters en hebben kleinere toeristisch georiënteerde hotels de meeste kans van slagen op aantrekkelijke locaties in het centrum van Eindhoven. In de behoefteeraming is gewerkt met een 'wenselijke' gemiddelde bezettingsgraad voor de gehele markt waarmee in principe alle hotels in die markt een gezonde winst kunnen draaien. Dit wil zeggen dat er beduidend meer nieuwe kamers aan de markt kunnen worden toegevoegd dan de berekende behoefte voordat het risico ontstaat op onverantwoord lage resultaten. Mocht voor sommige van de bekende ambities de transitie worden gemaakt naar meer concrete ontwikkelingen en/of mochten er nieuwe ontwikkelingen ontstaan die een invloed hebben op het aanbod aan zakelijke en toeristische trekpleisters, zal de behoefte toenemen. Bovendien is de behoefte alleen gebaseerd op de huidige vraag naar hotelkamers en de autonome groei hierin. Er is dus nog geen rekening gehouden met de ontwikkeling van nieuwe hotels die vanwege een buitengewoon sterk merk en/of uniek concept aanvullende vraag zullen genereren en de behoefte zullen vergroten.

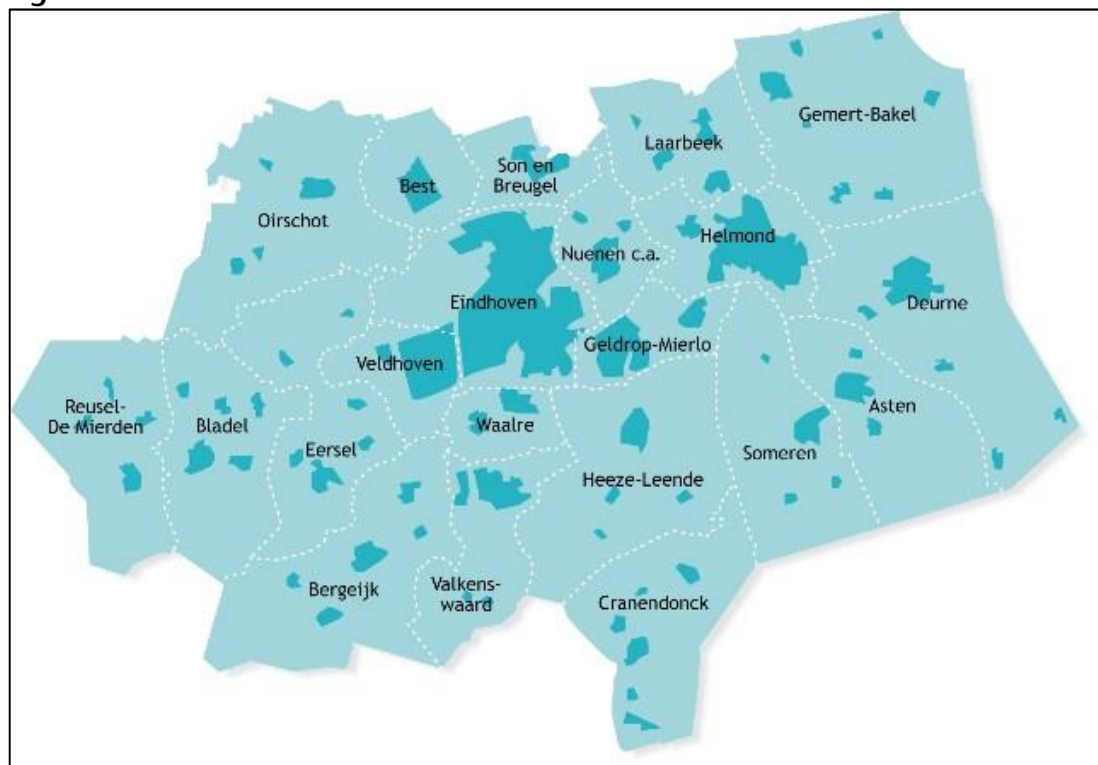
2 Analyse zakelijk/toeristisch klimaat Zuidoost-Brabant

2.1 Introductie

Bestuurlijk en ruimtelijk is de provincie Noord-Brabant onderverdeeld in vier regio's: Midden-Brabant, Noordoost Brabant, West-Brabant en Zuidoost-Brabant. Voor ieder van de vier regio's is een regionaal ruimtelijk overleg (RRO) in het leven geroepen. In het RRO maken gemeenten, waterschappen en provincie afspraken met elkaar over het ontwikkelen en opnieuw inrichten van bedrijventerreinen / werklocaties, het behouden en ontwikkelen van het landschap en het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma. In het RRO wordt een strategische regionale agenda opgesteld die de basis vormt voor de afspraken tussen de provincie en de gemeenten en gebaseerd is op de Gebiedsagenda Brabant.

Regio Zuidoost-Brabant bestaat uit 21 gemeenten: Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre. Een aantal gemeenschappelijke beleids- en uitvoeringstaken van de regio Zuidoost-Brabant is ondergebracht in het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE).¹

Figuur 1. Zuidoost-Brabant



Bron: Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

¹ Bron: Website Provincie Noord-Brabant

2.2 Zakelijk klimaat

2.2.1 Economische groei

Gedurende de laatste maanden van 2008 waren in Nederland de eerste tekenen van een economische crisis te merken, waarna de economie in 2009 een grote daling vertoonde. In 2010 was sprake van een voorzichtig herstel, maar dit zette niet door. Midden 2011 ontstonden er zelfs speculaties met betrekking tot een dubbele crisis, maar in 2012 en 2013 vonden geen verdere escalaties plaats.

Uit de volgende tabel blijkt dat, ondanks een aanhoudende bovengemiddelde conjunctuurgevoeligheid, de gemiddelde economische jaargroei gedurende het afgelopen decennium in de regio Zuidoost-Brabant met 2,2% aanzienlijk hoger was dan de 1,4% in de provincie Noord-Brabant en de 1,2% in Nederland. Niet voor niets werd Noord-Brabant eerder dit jaar uitgeroepen tot meest ondernemende regio van Europa en beste Europese regio om in te investeren en werd centrumgemeente Eindhoven uitgeroepen tot derde beste Europese stad om in te investeren (2014), Europese stad van de toekomst (2010) en meest ondernemersvriendelijke stad van Europa in de categorie steden tot 250.000 inwoners (2010) en won centrumgemeente Eindhoven in 2010 de prijs voor het beste Europese samenwerkingsmodel.²

Tabel 1. Ontwikkeling economische groei in %

	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	Gemiddeld
Nederland	0,3	2,2	2,0	3,4	3,9	1,9	-3,9	1,8	1,2	-1,0	1,2
Noord-Brabant	0,3	2,8	3,1	3,8	3,3	1,8	-4,1	1,8	2,1	-1,4	1,4
ZOB	-0,8	6,2	1,4	7,9	3,7	1,0	-8,2	9,7	3,6	-2,2	2,2

Bron: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek

ZOB = Zuidoost-Brabant

2.2.2 Brainport Regio Eindhoven

Bovengenoemde conjunctuurgevoeligheid van en relatief grote economische groei in de regio Zuidoost-Brabant is gerelateerd aan een hoge concentratie toptechnologie en kennisindustrie in zowel grote internationale bedrijven alsook het midden- en kleinbedrijf. Door deze concentratie van en samenwerking tussen toptechnologie en kennisindustrie, wordt Zuidoost-Brabant de afgelopen jaren steeds meer gekarakteriseerd als Brainport Regio Eindhoven, een toptechnologieregio met als speerpuntsectoren High Tech Systems & Materials, Food, Automotive, Lifetec en Design. Stichting Brainport ontwikkelt het strategisch programma ter versterking van de internationale concurrentiepositie. Door middel van promotie, acquisitie, advisering, financiering en het bieden van bedrijfshuisvesting voert de ontwikkelingsmaatschappij Brainport Development het programma uit. De kern van Brainport Regio Eindhoven is een cirkel van diverse gemeenten rondom Eindhoven met in totaal circa 740.000 inwoners en 400.000 arbeidsplaatsen³. In 'Brainport 2020: Top economy, smart society' heeft de regio visie, strategie en programma geschreven om blijvend te behoren tot de top 3 van toptechnologische regio's van Europa⁴. Recentelijk bleek dat Eindhoven – net voor

² Bronnen: Nieuwsbericht NRC d.d. 17-02-2014, Persbericht Gemeente Eindhoven d.d. 11-06-2013, Persbericht Gemeente Eindhoven d.d. 05-03-2010

³ Bron: Website Brainport

⁴ Bron: Website Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Amsterdam – een negende plaats inneemt in de top tien van Europese regio's die volgens de Europese Commissie het beste presteren op het gebied van informatietechnologie⁵. Ook werd Brainport Regio Eindhoven in 2011, na de voorgaande twee jaar al voor de titel te zijn genomineerd, uitgeroepen tot 'slimste regio van het jaar' wereldwijd⁶. Naast 'Airport' Amsterdam en 'Seaport' Rotterdam vormt Brainport Regio Eindhoven dan ook een belangrijke pijler van de Nederlandse economie. Brainport Regio Eindhoven en Amsterdam willen vaker samen optrekken om de internationale aantrekkingskracht van beide regio's te vergroten⁷. De volgende tabel geeft een omschrijving van drie belangrijke spelers in Brainport Regio Eindhoven.⁸

Tabel 2. Belangrijke spelers Brainport Regio Eindhoven

De High Tech Campus is een technologiecentrum dat in 1998/1999 door Philips is opgericht. Het huisvest circa 90 hightech bedrijven en 8.000 werknemers van 60 verschillende nationaliteiten. Onder het thema 'open innovatie' worden technologische doorbraken bevorderd door de nadruk te leggen op het gemeenschappelijk gebruik van apparatuur, diensten en kennis. De campus heeft een oppervlakte van 103 hectare met daarop 185.000 m ² kantoren, 150.000 m ² ontwikkelingsfaciliteiten en 45.000 m ² onderzoekscentra, inclusief laboratoria en clean rooms. De campus beschikt onder meer over 6.000 m ² aan ruimte voor startende technische bedrijven, die gebruik kunnen maken van de aanwezige infrastructuur en contact kunnen leggen met mogelijke partners en investeerders. Op de campus bevindt zich tevens The Strip, een verzameling van voorzieningen, waaronder conferentieruimte, restaurants, sportruimte en winkels. In 2003 heeft Philips de campus opengesteld voor andere bedrijven. Met de verkoop aan een consortium van investeerders en het terughuren van een aantal panden heeft Philips in 2012 de volgende stap gezet in de ontwikkeling van de campus ⁹ . Op de campus was begin 2012 nog ontwikkelpotentieel van ruim 150.000 m ² . ¹⁰
De Technische Universiteit Eindhoven (TU/e) legt steeds meer contacten met internationale topinstellingen, werft steeds meer internationale wetenschappers en master en postdoctorale studenten en organiseert steeds meer internationale congressen en evenementen. Op bepaalde deelgebieden behoort de TU/e tot de top. De TU/e beschikt over een eigen auditorium en congresbureau, die gespecialiseerd is in de organisatie van internationale congressen, symposia, workshops en studiedagen. ¹¹
Mede door de aanwezigheid van de Design Academy Eindhoven , is één van de vijf speerpuntsectoren van Brainport Regio Eindhoven design. Het programma Design in Brainport 2005–2010 zette in op de versterking en groei van de toppositie die de regio inneemt op het gebied van design & technologie, door middel van het bij elkaar brengen, inspireren en faciliteren van alle belanghebbenden in Brainport Regio Eindhoven. In 2009 stelde Eindhoven zich kandidaat voor 'World Design Capital 2012' en won de tweede plaats. De Design Coöperatie Brainport is de strategische en operationele organisatie waar designspelers zich verenigen en die creatieve initiatieven stimuleert en verbindt. Zij wil voor design-gerelateerde vraagstukken van designers, het bedrijfsleven, de kennisinstellingen en de overheid het eerste aanspreekpunt zijn en ondersteuning bieden op strategisch en uitvoerend niveau. De designambities van Brainport Regio Eindhoven liggen besloten in het programma 'Creating a Caring Society'. Uit de vier programmalijnen zijn enkele belangrijke en toonaangevende projecten ontstaan, waaronder de Dutch Design Week, de Dutch Design Awards en de Graduation Show. ¹²

Diverse bronnen

⁵ Bron: Nieuwsbericht Nu.nl d.d. 14-04-2014

⁶ Bron: Nieuwsbericht Website Intelligent Community Forum d.d. 03-06-2011

⁷ Bron: Nieuwsbericht Website Gemeente Eindhoven d.d. 13-02-2012

⁸ Bron: Website Eindhoven Actueel

⁹ Bron: Nieuwsbericht Financieel Dagblad d.d. 29-03-2012

¹⁰ Bronnen: Interview High Tech Campus Eindhoven, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 05-03-2012

¹¹ Bron: Interview Technische Universiteit Eindhoven

¹² Bronnen: Website voormalige Design Connection Brainport, Website Capital D, Website Gemeente Eindhoven

2.2.3 Werkgelegenheid en bedrijvigheid

De volgende tabel toont een overzicht van het aantal inwoners, banen en bedrijven per gemeente in de regio Zuidoost-Brabant. Hieruit blijkt dat de gemeente Eindhoven op alle drie de fronten verreweg het grootste is, op grote afstand gevolgd door de gemeente Helmond, die op kleinere afstand wordt gevolgd door de andere regiogemeenten. Eindhoven heeft circa 220.000 inwoners, Helmond heeft er circa 90.000 en het inwoneraantal van de andere regiogemeenten schommelt tussen nog net geen 45.000 in de gemeente Veldhoven en een kleine 13.000 in de gemeente Reusel-De Mierden. Opvallend is het relatief kleine aantal bedrijven in verhouding tot het aantal inwoners in de gemeente Helmond, maar Helmond biedt wel plaats aan de 'Automotive Campus': een internationale high tech campus speciaal op automotive gebied en ontmoetingsplek waar kennis en bedrijven worden samengebracht met als doel het bevorderen van cross-sectorale samenwerking, kennisdeling en open innovatie¹³. Vooral de gemeenten Geldrop-Mierlo, Heeze-Leende, Laarbeek en Reusel-De Mierden blijken in verhouding tot het aantal inwoners weinig banen te hebben. Op basis van het aantal banen en bedrijven plus de aanwezigheid van één of meerdere campussen, lijken de gemeente Eindhoven en de gemeente Helmond dus de meeste zakelijke hotelvraag te genereren.

Tabel 3. Inwoners, banen, bedrijven gemeenten Zuidoost-Brabant

Gemeente	Inwoners ¹⁴	Banen ¹⁵	Banen per inwoner	Bedrijven ¹⁶	Bedrijven per inwoner
Eindhoven	218.433	147.950	0,68	18.390	0,08
Helmond	89.023	42.980	0,48	6.530	0,07
Veldhoven	44.092	29.880	0,68	3.330	0,08
Geldrop-Mierlo	38.768	14.090	0,36	2.980	0,08
Deurne	31.733	13.730	0,43	2.950	0,09
Valkenswaard	30.584	13.840	0,45	2.770	0,09
Gemert-Bakel	29.101	12.330	0,42	2.660	0,09
Best	28.637	16.950	0,59	2.330	0,08
Nuenen c.a.	22.645	9.240	0,41	2.130	0,09
Laarbeek	21.767	7.510	0,35	1.950	0,09
Cranendonck	20.330	8.810	0,43	1.920	0,09
Bladel	19.635	12.380	0,63	1.870	0,10
Somerse	18.628	8.350	0,45	1.920	0,10
Eersel	18.196	9.690	0,53	1.810	0,10
Bergeijk	18.191	8.070	0,44	1.910	0,10
Oirschot	17.926	12.220	0,68	1.800	0,10
Waalre	16.725	6.050	0,36	1.460	0,09
Asten	16.392	7.100	0,43	1.650	0,10
Son en Breugel	16.138	13.330	0,83	1.610	0,10
Heeze-Leende	15.405	5.780	0,38	1.540	0,10
Reusel-De Mierden	12.670	4.090	0,32	1.220	0,10
Totaal	745.019	404.370	0,54	64.730	0,09

Diverse bronnen

¹³ Bron; Website Automotive Campus

¹⁴ Bron: Demografische kerncijfers per gemeente 2013

¹⁵ Bron: LISA 2012

¹⁶ Bron: LISA 2012

De volgende tabel toont het aantal en aandeel economische actieve grote bedrijfsvestigingen met 250 of meer voltijd werknemers in de regiogemeenten zoals opgenomen in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Hieruit blijkt dat van de 21 regiogemeenten er 8 geen grote bedrijfsvestigingen hebben, er 12 tussen de 1 en de 4 grote bedrijfsvestigingen hebben en er 1 maar liefst 29 grote bedrijfsvestigingen heeft. Bij dit laatste gaat het om centrumgemeente Eindhoven. Ook als het aandeel van grote bedrijfsvestigingen in Eindhoven wordt vergeleken met het aandeel van grote bedrijfsvestigingen in de vier grootste Nederlandse gemeenten (0,17%) blijkt het groot bedrijf in Eindhoven relatief groot te zijn.

Tabel 4. Groot Bedrijf (GB) gemeenten Zuidoost-Brabant

Gemeente	Aantal	Aandeel in %
Eindhoven	29	0,25
Son en Breugel	4	0,35
Helmond	4	0,09
Veldhoven	3	0,14
Eersel	2	0,16
Oirschot	2	0,16
Gemert-Bakel	2	0,11
Valkenswaard	2	0,11
Laarbeek	1	0,08
Bergeijk	1	0,07
Bladel	1	0,07
Best	1	0,06
Deurne	1	0,05
Reusel-De Mierden	0	0,00
Heeze-Leende	0	0,00
Asten	0	0,00
Waalre	0	0,00
Someren	0	0,00
Cranendonck	0	0,00
Nuenen c.a.	0	0,00
Geldrop-Mierlo	0	0,00

Bron: Handelsregister Kamer van Koophandel

In het Handelsregister zijn vestigingen van ondernemingen, stichtingen en verenigingen op individuele basis verwerkt met als mogelijk gevolg dat grote bedrijven met diverse kleinere vestigingen binnen één gemeente niet in bovenstaande tabel zijn opgenomen

Figuur 2. Inschatting zakelijke hotelvraag vanuit top 5 bedrijfsvestigingen



Bron: Horwath HTL

In bijlage 1 staat per regiogemeente een overzicht van de grootste bedrijfsvestigingen volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Op basis van het aantal voltijd werknemers, het geografische werkveld en het functionele werkveld van de vijf grootste bedrijfsvestigingen per gemeente, lijken de gemeente Eindhoven, de gemeente Valkenswaard en de gemeente Veldhoven de meeste zakelijke hotelvraag te genereren. Een kanttekening die bij Veldhoven dient te worden geplaatst is dat één van de grootste bedrijfsvestigingen, Conferentiehôtel Koningshof, naar verwachting wel relatief veel zakelijke hotelvraag genereert, maar deze ook zelf kan accommoderen. Eindhoven, Valkenswaard en Veldhoven worden met betrekking tot de omvang van zakelijke hotelvraag naar verwachting gevolgd door een groep van zeven gemeenten die allemaal vrij dicht bij elkaar liggen (Son en Breugel, Helmond, Best, Geldrop-Mierlo, Cranendonck, Gemert-Bakel en Laarbeek). Op hun beurt worden deze gemeenten met betrekking tot de omvang van de zakelijke hotelvraag naar verwachting gevolgd door een groep van elf gemeenten die ook allemaal vrij dicht bij elkaar liggen (Asten, Bladel, Eersel, Someren, Bergeijk, Heeze-Leende, Oirschot, Deurne, Reusel-De Mierden, Waalre en Nuenen c.a.).

2.3 Toeristisch klimaat

2.3.1 Noord-Brabant

Met ruim tien miljoen overnachtingen nam Noord-Brabant in 2012 de derde plaats in op de provinciale ranglijst van binnenlands toerisme. In hetzelfde jaar nam Noord-Brabant met ruim 800.000 overnachtingen de 5^{de} plaats in op de provinciale ranglijst van buitenlands toerisme. Zeker de laatste jaren wordt deze populariteit gestimuleerd door de inzet van het Vrijetijdshuis Brabant, de uitvoeringsorganisatie van de Provincie Noord-Brabant die zich richt op de marketing en promotie van de Brabantse vrijetijdssector¹⁷. Hoewel het aantal hotelovernachtingen sinds 2007 is toegenomen, vond in 2012 nog steeds relatief weinig van het binnenlands toerisme plaats in hotels en vindt relatief veel ervan plaats op een vaste standplaats, in bungalows of op kampeerterreinen. Met €27 ten opzichte van €31 in Nederland was de gemiddelde toeristische besteding per dag dan ook relatief laag^{18, 19}.

In Noord-Brabant zijn op natuur gerichte vakanties het meest populair, maar de populariteit hiervan nam de afgelopen jaren wel af, terwijl stedenvakanties sterk aan populariteit wonnen. Het gevolg hiervan is dat er tijdens een vakantie in Noord-Brabant tegenwoordig minder vaak wordt gewandeld, gezwommen en gefietst. Desondanks stonden wandelen en fietsen in 2012 nog steeds op respectievelijk de tweede en de vijfde plaats in de top vijf van populairste uitstapjes van binnenlandse toeristen in Noord-Brabant. Noord-Brabant scoorde relatief hoog met betrekking tot dierenparkbezoek, pretparkbezoek en zwemmen. Drie van de meest populaire toeristische attracties in Noord-Brabant zijn dan ook pretpark De Efteling, Safaripark Beekse Bergen en Zwemcentrum De Tongelreep met het Pieter van den Hoogenband zwemstadion²⁰. De eerste twee zijn gelegen in de regio Midden-Brabant, maar de derde ligt in de regio Zuidoost-Brabant.²¹

¹⁷ Bronnen: Website Vrijetijdshuis Brabant, Gemeenten Zuidoost-Brabant, hoteliers Zuidoost-Brabant

¹⁸ Bron: Factsheet Zuidoost-Brabant – Vrijetijdshuis Brabant

¹⁹ Bron: Trendrapportage Brabant / Vrijetijdssector in cijfers 2013 – Vrijetijdshuis Noord-Brabant

²⁰ Bron: Ranglijst op basis van het aantal bezoeken per dagattractie in 2012 - Respons

²¹ Bron: Trendrapportage Brabant / Vrijetijdssector in cijfers 2013 – Vrijetijdshuis Noord-Brabant

2.3.2 Zuidoost-Brabant

Zoals het voorgaande al doet vermoeden, is het toeristische klimaat van Noord-Brabant niet in alle vier de regio's even sterk. Een paar jaar geleden bleek dan ook uit marktonderzoek dat Zuidoost-Brabant geen sterk toeristisch imago heeft. Sindsdien is er binnen het SRE, door middel van onder meer de Kompas-projecten, gewerkt aan het toeristisch op de kaart zetten van de regio²². Echter, vakanties worden nog steeds slechter beoordeeld in Zuidoost-Brabant (7,9) dan in Nederland (8,2) en in Noord-Brabant (8,1), nog steeds heeft het aandeel dagrecreatie in Zuidoost-Brabant een grotere economische impact dan het verblijfstoerisme en nog steeds is de gemiddelde toeristische besteding per dag lager in Zuidoost-Brabant (€26) dan in Nederland en in Noord-Brabant Brabant waar de toeristische besteding toch al relatief laag was²³. Met uitzondering van Nationaal Zwemcentrum De Tongelreep met het Pieter van den Hoogenband zwemstadion in Eindhoven, dat met circa 750.000 bezoekers in 2012 de 17^{de} plaats innam op de lijst van de 50 grootste Nederlandse dagattracties, en de voorgaande 4 jaren een bezoekersaantal kende van circa 850.000²⁴, ligt geen van die 50 grootste attracties in Zuidoost-Brabant²⁵. Met uitzondering van het Van Abbemuseum in Eindhoven, dat met circa 100.000 bezoekers in 2012 de 45^{ste} plaats innam op de lijst van de 55 grootste Nederlandse musea die deelnemen aan de museumjaarkaars, en in 2008-2012 tussen de 80.000 en 120.000 bezoekers ontving²⁶, ligt bovendien geen van die 55 grootste musea in Zuidoost-Brabant^{27, 28}.

Vanwege het Nationaal Zwemcentrum De Tongelreep en het Van Abbemuseum en vooral vanwege de toenemende naamsbekendheid als moderne winkelstad, sportstad en evenementenstad, trekt binnen Zuidoost-Brabant centrumgemeente Eindhoven relatief veel toeristen. In het volgende hoofdstuk is hier in meer detail op ingegaan. Buiten Eindhoven wordt het toeristische klimaat van Zuidoost-Brabant vooral bepaald door de mogelijkheden op het gebied van natuurrecreatie, zoals in De Brabantse Kempen²⁹. Deze streek ligt ten zuidwesten van Eindhoven en ten noorden van België³⁰. Binnen De Brabantse Kempen ligt Het Groene Woud, een gebied van zo'n 7.500 hectare, bestaande uit agrarisch cultuurlandschap, bossen, heide en moerassen, en met in de nabije toekomst een autoluwe verbinding tussen Eindhoven en Oirschot (Groene Corridor)³¹. Binnen Het Groene Woud liggen vele natuurgebieden, waaronder De Kampina, circa 1.200 hectare groot, met beekdalen, bos en heide). De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden liggen allemaal in of aan De Brabantse Kempen. Volgens de VVV van de Brabantse Kempen zijn Oirschot, Bergeijk en Eersel er de meest pittoreske dorpen. Hier ligt ook een aantal dorpen die bekendstaan als de 'Acht Zaligheden', dorpen waarvan de naam eindigt op sel, dat afstamt van selligheden oftewel zaligheden, waarmee tot uitdrukking wordt gebracht hoe prettig het in de omgeving is³². Andere aantrekkelijke bestemmingen voor natuurrecreatie in

²² Bron: Website Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

²³ Bron: Factsheet Zuidoost-Brabant – Vrijetijdshuis Brabant

²⁴ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

²⁵ Bron: Ranglijst op basis van het aantal bezoeken per dagattractie in 2012 - Respons

²⁶ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

²⁷ Bron: Ranglijst op basis van het aantal bezoeken per dagattractie in 2012 - Respons

²⁸ Bron: Factsheet Zuidoost-Brabant – Vrijetijdshuis Brabant

²⁹ Bronnen: Gemeenten Zuidoost-Brabant

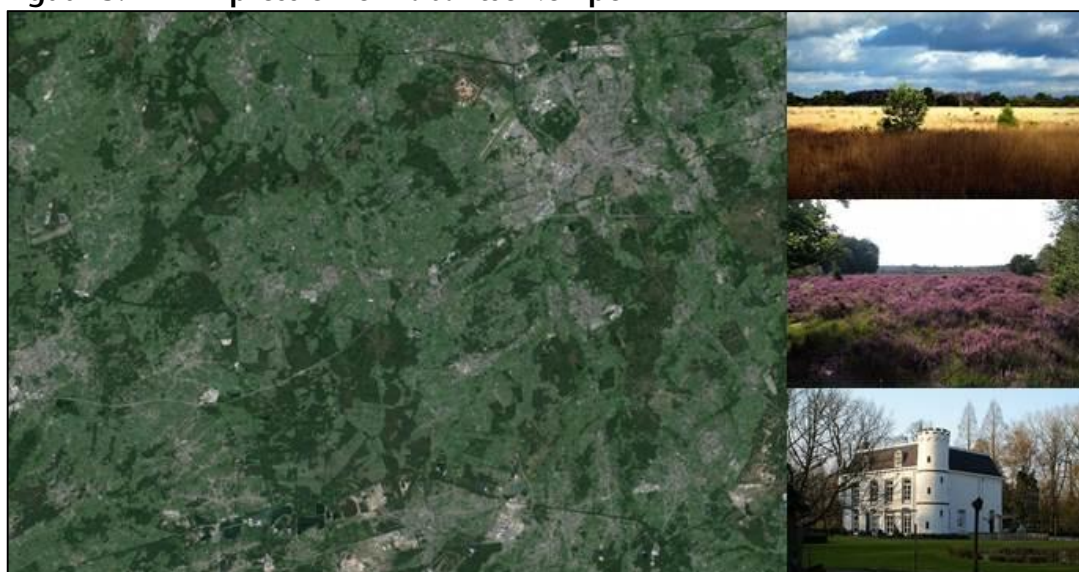
³⁰ Bron: Website Kempen Goed

³¹ Bron: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 24-06-2013

³² Bron: Website VVV Eersel

Zuidoost-Brabant zijn onder meer de Groote Heide (een Belgisch-Nederlandse regio van 32.620 hectare met open landschappen en hogere zandgronden die bestaan uit heide, bossen en vennen), Boswachterij Leenderbos (een natuurgebied van circa 2.400 hectare met bos, heide en ven), de Strabrechtse Heide (een natuurgebied van circa 1.500 hectare met heide en ven) en Nationaal Park De Groote Peel (een hoogveengebied van ruim 1.400 hectare, niet doorsneden door autowegen)³³. Mogelijkheden voor waterrecreatie worden onder meer geboden bij het eerder genoemde Nationaal Zwemcentrum De Tongelreep in Eindhoven, Aquabest in Best en het E3 Strand in Eersel³⁴. Al enige jaren wordt er door de Gemeente Eersel en marktpartijen nagedacht over een mogelijke doorontwikkeling van het E3 Strand en diens omgeving naar onder meer een jaarronde exploitatie^{35, 36}.

Figuur 3. Impressie De Brabantse Kempen



Diverse bronnen

Op het gebied van cultuur biedt Zuidoost-Brabant onder meer landgoederen, kastelen, kloosters, brouwerijen en langgevelboerderijen en speelt Vincent van Gogh een steeds grotere rol³⁷. Zeven plaatsen in Noord-Brabant hebben een relatie met deze Nederlandse schilder. Vijf ervan, waaronder Nuenen in Zuidoost-Brabant, dragen de binding gezamenlijk uit. Onder de vlag van 'Van Gogh Brabant' wordt de aandacht gevestigd op de Brabantse jaren van de schilder en de invloed ervan op zijn carrière³⁸. De stichting wordt gefinancierd door de Provincie Noord-Brabant en het projectmanagement wordt uitgevoerd door Vrijetijds huis Brabant³⁹. In Nuenen ontwikkelde Van Gogh zich als schilder van het Brabantse volksleven en maakte hij een kwart van zijn totale oeuvre. Nuenen kende al vanaf 1976 het 'Van Gogh Documentatiecentrum' waar aan de hand van foto's, reproducties en archieven een beeld werd gegeven van zijn Nuenense periode. Sinds 2010 doet het 'Vincentre' dit in een eigentijdse belevingswereld. In 2015 is het 125 jaar geleden

³³ Bronnen: Gemeenten Zuidoost-Brabant

³⁴ Bronnen: Gemeenten Zuidoost-Brabant

³⁵ Bron: Van Heeswijk Bouw

³⁶ Bron: Website VVV De Brabantse Kempen

³⁷ Bronnen: Gemeenten Zuidoost-Brabant, Hoteliers Zuidoost-Brabant

³⁸ Bron: Website Vrijetijds huis Brabant

³⁹ Bron: Website Vrijetijds huis Brabant

dat Van Gogh is gestorven, wat wordt aangegrepen om hem het gehele jaar te eren met een divers programma in heel Nederland en daarbuiten^{40, 41}

2.4 Relevante ambities / ontwikkelingen Zuidoost-Brabant

De volgende twee tabellen tonen de voornaamste ambities voor en ontwikkelingen binnen Noord-Brabant en Zuidoost-Brabant die mogelijk van invloed zijn op de toekomstige zakelijke en toeristische aantrekkingskracht van Zuidoost-Brabant, waarbij ontwikkelingen concreter zijn en dus een grotere invloed hebben dan ambities. In de daaropvolgende tabel is per ambitie / ontwikkeling de invloed op hotelvraag in het komende decennium geschat. Op basis hiervan lijkt het dat er in de regio meer toeristische dan zakelijke ambities / ontwikkelingen zijn. Echter, de doorontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven weegt veel zwaarder dan alle andere ontwikkelingen. Ambities voor en ontwikkelingen in centrumgemeente Eindhoven zijn opgenomen in het volgende hoofdstuk.

Tabel 5. Ambities / ontwikkelingen Noord-Brabant

Agenda van Brabant
De Agenda van Brabant verwoordt de ambitie en uitgangspunten van de Provincie Noord-Brabant voor structurele bezuinigingen, maar ook voor eenmalige investeringen met een bedrag ter hoogte van een miljard euro. De eerste tranche investeringen is toegekend aan zes ontwikkelingen, waaronder BrabantStad Culturele Hoofdstad in 2018, versterking van de sportinfrastructuur, grootschalige cultuurhistorische complexen en landschappen van Allure. ⁴²
Hoewel BrabantStad niet is uitgeroepen tot Culturele Hoofdstad 2018, is er gedurende de kandidatuur extra geïnvesteerd in cultuur, wat een uitwerking heeft op de toekomstige toeristische / recreatieve aantrekkingskracht. Zo is BrabantBod ontstaan, een visie die schetst hoe Noord-Brabant in 2013-2016 kunst wil maken, presenteren en voor publiek toegankelijk wil maken. ⁴³
De Provincie Noord-Brabant helpt sportnetwerken te vormen en geeft financiële steun bij het ontwikkelen van onder meer topsportaccommodaties en - evenementen. De kernsporten zijn hockey, hippische sport, wielrennen, zwemmen en voetbal. ⁴⁴
Stimulans Brabantse Vrijtijdseconomie
De afgelopen jaren heeft de Provincie extra geïnvesteerd in de Brabantse vrijetijdseconomie en recentelijk is er nogmaals 4,5 miljoen euro toegezegd. In 2013 is het Strategisch Platform Vrijtijdseconomie gestart, dat een nieuwe strategie heeft ontwikkeld. Onder de naam VisitBrabant ConnectBrabant moet een beweging op gang worden gebracht die de Brabantse vrijetijdseconomie een stevige impuls geeft door de provincie uit te laten groeien tot de meest innovatieve en gastvrije regio van Europa. Naast meer bezoekers die langer blijven en meer besteden, wordt door productontwikkeling innovatie en economische structuurversterking van de sector gerealiseerd. Onderdeel van het functioneel plan is de transitie van het Vrijtijdshuis Brabant, dat een paar jaar geleden ook al een belangrijke transformatie doormaakte ⁴⁵ en onder meer de ontwikkeling van Brabantse Natuurpoorten heeft gecoördineerd, tot de organisatie die vorm en inhoud geeft aan VisitBrabant ConnectBrabant. Met de toezegging van extra provinciale fondsen kan de transitie van formeel van start gaan. ⁴⁶

Diverse bronnen

⁴⁰ Bron: Website Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen

⁴¹ Bron: Website Van Gogh Village Nuenen

⁴² Bronnen: Website BrabantStad, Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 06-09-2013, Nieuwsbericht Website Provincie Noord-Brabant d.d. 22-04-2011, Publieksversie Agenda van Brabant december 2010 – Provincie Noord-Brabant

⁴³ Bronnen: Website BrabantStad, Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 06-09-2013, Nieuwsbericht Website Provincie Noord-Brabant d.d. 22-04-2011, Publieksversie Agenda van Brabant december 2010 – Provincie Noord-Brabant

⁴⁴ Bronnen: Nieuwsbericht Website Provincie Noord-Brabant d.d. 09-12-2011, Statenvoorstel 77/10A d.d. 16-11-2010 – Statencommissie Zorg, Welzijn en Cultuur Provincie Noord-Brabant

⁴⁵ Bron: Businessplan Vrijtijdshuis Brabant: een blik op de toekomst

⁴⁶ Bronnen: Website Provincie Noord-Brabant. website Vrijtijdshuis Brabant

Tabel 6. Ambities / ontwikkelingen Zuidoost-Brabant

Beter Bereikbaar Zuidoost-Brabant, inclusief Brabant in-car
De 23 wegbeheerders in Zuidoost-Brabant werken samen met het SRE aan het verbeteren van de regionale verkeersdoorstroming. Regionale knelpunten worden opgelost met slimme maatregelen, waaronder in-car oplossingen, de regionale verkeerscentrale leidt het verkeer met de modernste technieken over de snelste routes. Ook worden turbotorontodes aangelegd en aansluitingen op drukke snelwegen aangepast.
Grenscorridor N69
De provinciale weg N69, de weg van Eindhoven naar de Belgische grens die veel wordt gebruikt voor internationaal en bovenregionaal verkeer en vrachtverkeer, is door de forse verkeerstoename in de afgelopen decennia overbelast geraakt. In het project Grenscorridor N69, zoals geleid door het SRE, wordt gewerkt aan de leefbaarheid in en bereikbaarheid van het gebied rond de N69, onder meer door de aanleg van een nieuwe weg met 2015 als beoogd startjaar voor de uitvoering ⁴⁷ .
Noordoostcorridor / Verbreding A58
Het project Noordoostcorridor bestaat uit opwaardering van N279 Veghel-Asten en de aanleg van een nieuwe oost-westverbinding tussen A50/A58 bij Ekkersrijt en de N279 waarmee de 'ruit' rond Eindhoven-Helmond wordt voltooid. Provinciale Staten nemen eind 2014 een definitief besluit, waarna de uitvoering van de verkeersmaatregelen en vanaf 2017 de aanleg van het voorkeursstracé start ⁴⁸ . Het kabinet heeft er 268 miljoen euro voor gereserveerd, maar eind 2013 heeft de Tweede Kamer besloten dat eerst de problemen op bestaande snelwegen in de regio Eindhoven moeten worden aangepakt en dat het geld moet worden ingezet om onder meer de knelpunten op de A58 aan te pakken door middel van een verbreding ⁴⁹ .
HOV 2
Het SRE werkt samen met regionale gemeenten aan de realisatie van een netwerk van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) als alternatief voor de auto. Het eerste deel van het HOV-netwerk, dat het centrum van Eindhoven verbindt met de luchthaven, is enkele jaren geleden gerealiseerd. Het tweede deel, dat Nuenen via het centrum van Eindhoven verbindt met de High Tech Campus, wordt tot 2015 gerealiseerd.
Doorontwikkeling Brainport Regio Eindhoven, waaronder Brainport Avenue
Algemene doorontwikkeling door inzet van onder meer Stichting Brainport, Brainport Development, de High Tech Campus, de Technische Universiteit Eindhoven en de Design Academy, door een samenwerking met Amsterdam en met gebruik van onder meer 'Brainport 2020: Top economy, smart society', zoals eerder omschreven. Volgens Gemeenten en hoteliers in de regio heeft deze ontwikkeling verreweg de grootste potentie tot het genereren van extra hotelvraag.
Brainport Avenue is een gebied van 3.250 hectare in en om Eindhoven, waar nu al veel bedrijven en instanties in de toptechnologie zijn gevestigd en dat de komende jaren met steun van de nationale en lokale overheid verder wordt ontwikkeld tot de internationale toonaangevende vestigingslocatie voor kennisintensieve bedrijven, researchinstellingen en de maakindustrie. Toekomstige onderdelen van Brainport Avenue zijn Brainport Innovatie Campus in het noordwesten van Eindhoven en Health Technology Park in Veldhoven en op de lange termijn ook T-Best in Best en I-Park in Eindhoven. Brainport Innovatie Campus wordt de derde campus van Eindhoven (aanvullend op de High Tech Campus Eindhoven en TU/e Science Park). Het terrein wordt de thuishaven van toeleverende high tech bedrijven die nauw met elkaar zullen samenwerken. Het maakt deel uit van Landelijk Strijp, een gebied ten noordwesten van Eindhoven waarvoor de belangrijkste ambitie het herstellen en versterken van het groene karakter is en die de potentie heeft uit te groeien tot één van de drie stadsparken van Eindhoven. ⁵⁰
Vincent van Gogh
Grotere naamsbekendheid en aantrekkingskracht van Noord-Brabant, Zuidoost-Brabant en Nuenen vanwege de nalatenschap van Vincent van Gogh zoals eerder omschreven
Gebiedsontwikkeling Brainport Oost: Rijk van Dommel en Aa
Het doel van het project Rijk van Dommel en Aa is het vergroten van de recreatiemogelijkheden tegelijk met het behoud en zelfs uitbreiding van de natuur. Er worden meer natuurgebieden aangelegd, fiets- en wandelpaden aangelegd en sport- en recreatievoorzieningen gemaakt.

⁴⁷ Bron: Website Provincie Noord-Brabant

⁴⁸ Bron: Website Provincie Noord-Brabant

⁴⁹ Bron: Nieuwsbericht Brabants Dagblad d.d. 03-12-2013

⁵⁰ Bronnen: Website Brainport Avenue, Website Gemeente Eindhoven, Website Regio in Bedrijf

Landgoed / evenemententerrein Gulbergen

Gulbergen is een voormalige vuilstortplaats tussen de gemeenten Geldrop-Mierlo en Nuenen, waarvoor in het begin van de jaren negentig herontwikkelingsplannen werden opgevat. Landgoed Gulbergen is een toeristisch-recreatief landschapspark in ontwikkeling met verschillende toeristische-recreatieve voorzieningen. Er zijn inmiddels een achttien holes plus negen holes golfbaan en een kinderdierentuin. Een volgende stap is een evenemententerrein. Volgens plan is het beoogde evenemententerrein 40 hectaren groot, met 25 hectare voor activiteiten met een intensief ruimtegebruik in het zuidelijke deel en 10 hectare voor evenementen gericht op natuur en landschap in het noordelijke deel. Uitgegaan wordt van 3 grote evenementen met maximaal 50.000 bezoekers per evenement gedurende maximaal 10 dagen per jaar, middelgrote evenementen van maximaal 10.000 bezoekers per dag gedurende maximaal 20 dagen per jaar en een onbepaald aantal kleinschalige evenementen van maximaal 2.500 bezoekers. In het verleden heeft het Nederlandse Bureau voor Toerisme en Congressen interesse getoond om een status te verlenen van nationaal evenemententerrein⁵¹. Echter, de ontwikkeling heeft te kampen gehad met de nodige uitdagingen. Zo vernietigde de Raad van State in 2011 een deel van bestemmingsplan⁵². Medio 2013 werd bekend dat Recreatiebedrijf Libéma vanaf 2015 het evenemententerrein samen met een uitbreiding van de kinderdierentuin en onder meer 300 recreatiewoningen wil realiseren⁵³, maar het bestemmingsplan is nog in procedure^{54, 55}.

Diverse bronnen

Tabel 7. Verwachte invloed op hotelvraag van ambities / ontwikkelingen

Naam	Z	T
Agenda van Brabant – culturele investeringen		V
Agenda van Brabant – sportinvesteringen	V	V
Agenda van Brabant – overige investeringen		V
Stimulans Brabantse Vrijtijdseconomie		V
Beter Bereikbaar Zuidoost-Brabant, inclusief Brabant in-car	V	V
Grenscorridor N69	V	V
Noordoostcorridor / Verbreding A58	V	V
HOV 2	V	V
Doorontwikkeling Brainport Regio Eindhoven, waaronder Brainport Avenue	V	
Vincent van Gogh		V
Gebiedsontwikkeling Brainport Oost: Rijk van Dommel en Aa		V
Landgoed / evenemententerrein Gulbergen	V	V

Diverse bronnen

Z = zakelijke hotelvraag, T = toeristische hotelvraag

⁵¹ Bron: Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 31-08-2004

⁵² Bron: Nieuwsbericht Eindhoven Dagblad d.d. 14-07-2011

⁵³ Bronnen: Gemeente Nuenen, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 17-09-2013

⁵⁴ Bron: Gemeente Nuenen

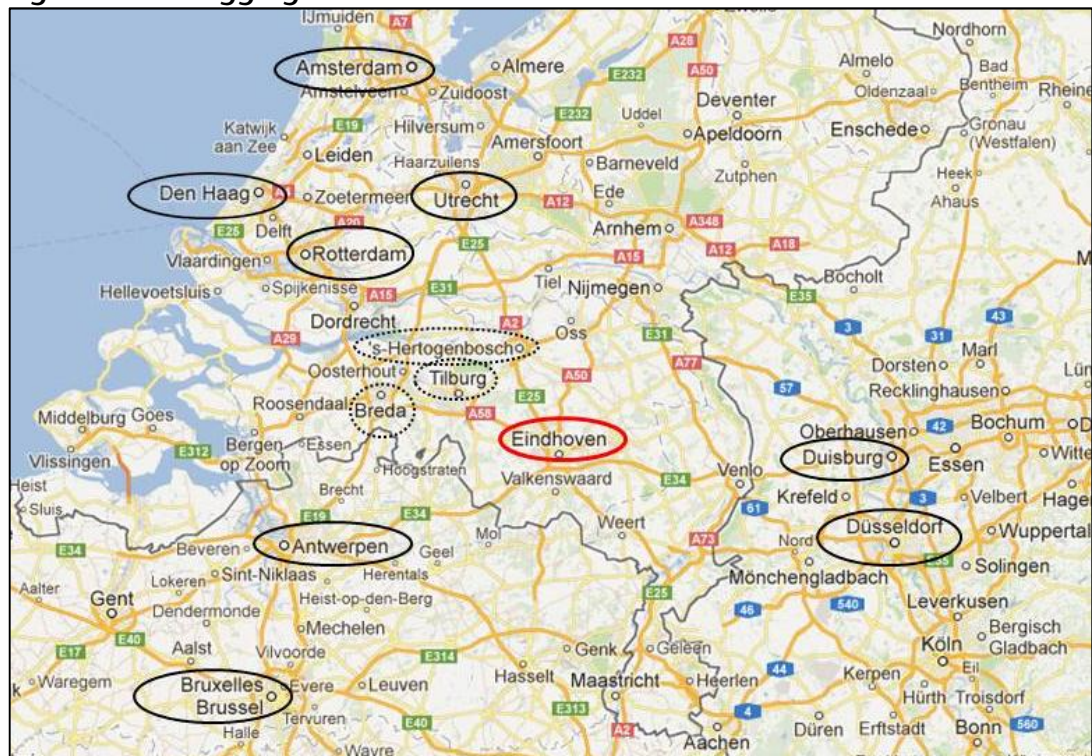
⁵⁵ Bron: Website Landgoed Gulbergen

3 Omgevingsanalyse Eindhoven

3.1 Infrastructuur

In de volgende figuur is de ligging van Eindhoven ten opzichte van andere middelgrote en grote Nederlandse, Belgische en Duitse steden te zien.

Figuur 4. Ligging Eindhoven



Bron: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

De volgende tabel toont de reistijden van en naar deze steden alsook naar de dichtstbijzijnde luchthavens.

Tabel 8. Reistijden Eindhoven

Plaats	Reistijd per OV (in minuten)	Afstand (in kilometers)	Reistijd per auto (in minuten)
Tilburg	21	34	26
Den Bosch	18	34	29
Breda	35	59	41
Utrecht	49	87	57
Duisburg (DE)	114	97	60
Antwerpen (BE)	111	88	62
Rotterdam	69	109	71
Düsseldorf (DE)	124	113	73
Amsterdam	78	120	80
Den Haag	94	139	86
Brussel (BE)	150	128	87
Eindhoven Airport	22	8	13
Flughafen Düsseldorf International	143	113	70
Brussels Airport Zaventem	163	125	77
Amsterdam Airport Schiphol	84	125	78

Bronnen: Google Maps, Nationale Reisplanner NS, Internationale Reisplanner NS

Per openbaar vervoer kan Eindhoven binnen nog geen half uur vanuit twee van de drie overige grote Brabantse steden (Den Bosch en Tilburg) worden bereikt en vanuit de derde andere grote Brabantse stad (Breda) is de reistijd per openbaar vervoer naar Eindhoven met ruim een half uur ook te overzien. Als de reistijd per openbaar vervoer wordt uitgebreid naar circa anderhalf uur vallen de vier grootste Nederlandse steden (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht) binnen de radius. Waar de reistijd vanuit de overige drie grote Brabantse steden en drie van de vier grootste Nederlandse steden per openbaar vervoer juist korter is dan de reistijd per auto, is de reistijd vanuit België en Duitsland veel langer per openbaar vervoer dan per auto.

Ook per auto kan Eindhoven binnen nog geen half uur vanuit Den Bosch en Tilburg worden bereikt. Als de reistijd per auto wordt uitgebreid naar circa anderhalf uur blijken Breda, alle vier de grootste Nederlandse steden, alsook de twee grootste Belgische (Antwerpen en Brussel) en twee grote Duitse (Duisburg en Düsseldorf) steden binnen de radius te vallen. Eindhoven is dus centraal gelegen tussen stedelijke concentraties in Nederland, België én Duitsland.

Eindhoven kan per auto vanuit drie grote luchthavens binnen maximaal anderhalf uur worden bereikt (Brussels Airport Zaventem, Amsterdam Airport Schiphol en Flughafen Düsseldorf International). Per openbaar vervoer kan Eindhoven vanuit één van de grote luchthavens binnen anderhalf uur worden bereikt (Amsterdam Airport Schiphol). Daarnaast beschikt Eindhoven over een eigen middelgrote luchthaven: Eindhoven Airport.

3.1.1 Eindhoven Airport

Vanaf 1952 heeft de burgerluchtvaart gebruik gemaakt van de diensten van de Vliegbasis Eindhoven⁵⁶. Zo'n 50 jaar later begon Eindhoven Airport in versneld tempo een grote rol te spelen in de burgerluchtvaart. In 2006 bereikte de luchthaven de mijlpaal van één miljoen passagiers en in 2010 de volgende mijlpaal van twee miljoen passagiers. In nog geen vijf jaar tijd verdubbelde het aantal passagiers. In de tienjarige periode 2001-2010 groeide het totaal aantal passagiers met maar liefst 689%. Een belangrijke oorzaak van deze groei is de toename van het aantal lijndienstbestemmingen. Inmiddels heeft de luchthaven meer dan 65 bestemmingen. In 2012 werd de volgende mijlpaal van 3 miljoen net niet gehaald, maar was toch sprake van een sterke groei van 13%, die in 2013 werd geëvenaard door een groei naar 3,4 miljoen. Voor 2014 verwacht Eindhoven Airport een groei van 10%, waardoor het passagiersaantal in 2014 uitkomt op ruim 3,7 miljoen passagiers.⁵⁷

Door het oude afsprakenstelsel bereikte Eindhoven Airport eind 2012 de grenzen van haar ontwikkelmogelijkheden. In 2011 werden de afspraken voor het verruimen van de openstellingstijden van de luchthaven en een grotere beschikbare geluidsruimte in het Aldersadvies omarmd door de Tweede Kamer. Naar verwachting zullen deze in 2014 in publiekrechtelijke regelgeving worden vastgelegd. Vooruitlopend daarop heeft Eindhoven Airport medio 2012 op basis van afspraken met de partijen aan de Alderstafel een vergunning verkregen om al

⁵⁶ Bron: Website Ministerie van Defensie

⁵⁷ Bron: Website Eindhoven Airport

vanaf 2013 uitvoering te kunnen geven aan een gefaseerde en verantwoorde groei van het burgerluchtverkeer. Ook zijn hier inmiddels de faciliteiten op aangepast. Met de realisatie van de nieuwe terminal en het nieuwe hotel medio 2013 zou de terminal in staat moeten zijn om de verwachte passagiersgroei tot 2020 te faciliteren^{58, 59}.

Onder meer door een grote catchment area en het kunnen afhandelen van vliegtuigen binnen 25 minuten, sluit Eindhoven Airport goed aan op de wensen van budget luchtvaartmaatschappijen. Zoals de volgende tabel weergeeft, worden veel van de luchtvaartmaatschappijen die op Eindhoven Airport actief zijn dan ook gekenmerkt als budget luchtvaartmaatschappijen, bijvoorbeeld Corendon Airlines, Onur Air, Ryanair en Wizzair. Wereldwijd groeide het budgetsegment de afgelopen jaren harder dan de andere segmenten en ook de toekomstige groei wordt naar verwachting voornamelijk behaald uit dit segment. Deze concentratie op budget luchtvaartmaatschappijen heeft voor een groot deel bijgedragen aan de grote historische groei en de huidige status van tweede grootste luchthaven van Nederland. De concentratie van budget luchtvaartmaatschappijen is naar verwachting relatief weinig voordelig voor directe hotelvraag vanuit de aircrew en toeristische segmenten. Budget luchtvaartmaatschappijen laten hun crew veelal binnen dezelfde dienst van en naar huis vliegen, waardoor geen hotelovernachtingen nodig zijn. Het is onwaarschijnlijk dat veel reizigers die doelbewust besparen op hun vlucht geld uitgeven aan extra overnachtingen voor vertrek of na terugkomst. Ook is het onwaarschijnlijk dat de beschikbaarheid van goedkope vluchten extra toeristen zal aantrekken als er niet ook een zekere toeristische aantrekkingskracht is. Echter, de beschikbaarheid van vluchten vanuit vele internationale bestemmingen heeft wel invloed op de ontwikkeling van Brainport Regio Eindhoven en daarmee indirect ook op (zakelijke) hotelvraag in de omgeving.⁶⁰

Tabel 9. Luchtvaartmaatschappijen Eindhoven Airport

Lijndiensten	Vakantiecharters
Corendon Airlines	Arkefly
Ryanair	Onur Air
Transavia	Thomas Cook
Wizz	Transavia

Bron: Website Eindhoven Airport

3.2 Bevolking en werkgelegenheid

Eindhoven had op 1 januari 2013 een inwonersaantal van 218.456⁶¹, wat 4% meer is dan 5 jaar eerder. De geleidelijke bevolkingstoename wordt veroorzaakt door een geboorteoverschot en een positief migratiesaldo⁶². Ook het multiculturele karakter neemt toe: waar het aandeel inwoners waarvan tenminste 1 ouder in het buitenland is geboren in 2008 nog 27,5% was, was dit in 2012 al 30,1%.⁶³

⁵⁸ Bron: Website Eindhoven Airport

⁵⁹ Bron: Jaarverslag Eindhoven Airport 2012

⁶⁰ Bron: Website Eindhoven Airport

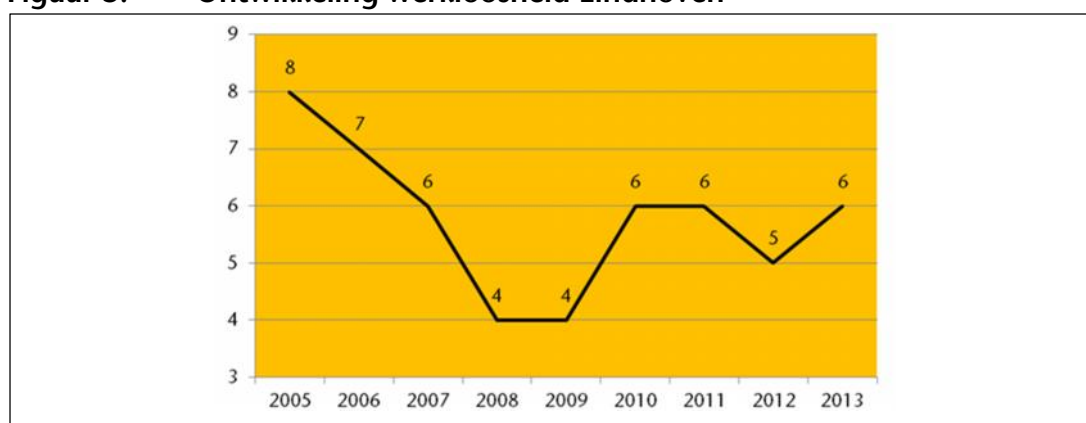
⁶¹ Bron: Atlas voor gemeenten 2013

⁶² Bron: Kerncijfers 2012 – Gemeente Eindhoven

⁶³ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

Zonder geregistreerde uitzendkrachten, bestond de werkgelegenheid in Eindhoven in 2012 uit 143.320 banen⁶⁴. Dit is 8.500 banen en 4,9% meer dan tien jaar eerder, ondanks een sterke daling in 2010 en een lichte daling in 2012⁶⁵. Doordat de werkgelegenheid sterker toenam dan de bevolking, nam de werkloosheid tot en met 2008 af. Echter, vanwege de internationale economische crisis, was de werkloosheid in 2010-2013 hoger dan in 2008. Ook lag de werkloosheid in Eindhoven op een hoger niveau dan in heel Nederland. Zoals blijkt uit de volgende figuur was het aantal niet werkende werkzoekenden ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking in Eindhoven in 2012 6%, meer dan de 5% in heel Nederland ⁶⁶.

Figuur 5. Ontwikkeling werkloosheid Eindhoven*



Bron: Database Eindhoven in Cijfers / bewerkt door Horwath HTL

*percentage niet werkende werkzoekenden ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking

Tabel 10. Arbeidsverdeling Eindhoven, 2012

Sectie	Gemeente Eindhoven	
	Werkzame personen	in %
Advisering, onderzoek en speciale dienstverlening	21.765	15
Gezondheids- en welzijnszorg	21.480	15
Groot- en detailhandel, reparatie auto's	20.510	14
Industrie	13.415	9
Onderwijs	13.220	9
Verhuur van roerende goederen	9.435	7
Informatie en communicatie	7.245	5
Vervoer en opslag	7.525	5
Financiële instellingen	5.675	4
Openbaar bestuur, overheidsdiensten	5.105	4
Logies-, maaltijd- en drankenverstrekking	5.085	4
Bouwnijverheid	5.065	4
Cultuur, sport en recreatie	2.985	2
Overige diensten	2.260	2
Verhuur/handel in onroerende goederen	1.380	1
Winning/distributie van water	515	0
Elektriciteit, aardgas, stroom en lucht	485	0
Landbouw, bosbouw en visserij	170	0
Totaal	143.320	100

Bron: Factsheet werkgelegenheid 2012 – Database Eindhoven in Cijfers / bewerkt door Horwath HTL

⁶⁴ Bron: Factsheet werkgelegenheid 2002-2012 - Database Eindhoven in Cijfers

⁶⁵ Bron: Factsheet werkgelegenheid 2002-2012 - Database Eindhoven in Cijfers

⁶⁶ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

Eindhoven vormt vaak de regionale hoofdvesting voor nationale en internationale zakelijke dienstverleners, waardoor dit een stuwende sector is geworden binnen de regionale en gemeentelijke economische structuur. Het aantal banen in de sectoren zakelijke diensten, zorg, onderwijs en IT in Eindhoven nam sinds 2002 flink toe, terwijl deze in de bouw, financiële diensten en industrie af nam. De dienstensector telt in 2012 bijna vijf keer zoveel banen als de sector industrie, terwijl dit in 2002 nog ruim twee keer zoveel was. Gezien deze verdienstelijking, lijkt Eindhoven op de lange termijn voor haar werkgelegenheid dus steeds minder afhankelijk te zijn van de conjunctuurgevoelige maakindustrie, hoewel dit voor de gehele economie in de vorm van toptechnologie wel een speerpunt blijft. De sector zakelijke dienstverlening neemt tegenwoordig de eerste plaats in met betrekking tot werkgelegenheid. Zoals is te zien in bovenstaande tabel, nemen de sectoren 'gezondheid en welzijn' en 'handel' de tweede en derde plaats in.⁶⁷

3.3 Economie

3.3.1 Bedrijvigheid

In totaal had Eindhoven in 2012 18.390 vestigingen⁶⁸. Dit betekent een groei van ruim 4% ten opzichte van 2011, terwijl in 2011 al een groei had plaatsgevonden van een kleine 3%⁶⁹. Philips, dat tot 2014 vijftien jaar lang de Nederlandse ranglijst van bedrijven met grote uitgaven aan R&D aanvoerde en in 2014 na ASML een tweede plaats innam⁷⁰, wordt nog altijd gezien als één van de belangrijkste zakelijke spelers in de regio Zuidoost-Brabant. Echter, meerdere grote internationale bedrijven hebben Philips naar de regio gevolgd. Het groot bedrijf in Eindhoven, met 250 of meer voltijd werknemers, bestaat volgens het Handelsregister van de Kamer van Koophandel uit 29 vestigingen van economisch actieve bedrijven, verenigingen en stichtingen. Met deze 29 vestigingen is het aandeel van het groot bedrijf in Eindhoven relatief groot: 0,25% ten opzichte van een gemiddeld aandeel van 0,17% in de G4.⁷¹

3.3.2 Kantorenmarkt⁷²

In 2012 nam Eindhoven de 5^{de} plaats in op de ranglijst van Nederlandse gemeenten met het grootste kantoraanbod, de 6^{de} plaats op de ranglijst met de grootste opname en de 22^{ste} plaats op de ranglijst met het grootste nieuwbouwpercentage. De kantorenmarktratio, die staat voor de verhouding van vraag en aanbod, was in 2012 met 11% lager dan in heel Nederland, lager dan in 19 andere middelgrote Nederlandse steden en lager dan de 4 grootste Nederlandse steden. De kantorenmarkt in Eindhoven is nog niet eerder zo ruim geweest. Het aanbod betreft met name bestaande en verouderde kantoorpanden die al langer op de markt zijn. Kwalitatief hoogwaardige kantoren zijn in het aanbod dun gezaaid. Op basis van dit alles kan worden gesteld dat Eindhoven over een relatief grote en ruime kantorenmarkt beschikt die wordt gekarakteriseerd door veroudering.

⁶⁷ Bron: Factsheet werkgelegenheid 2002-2012 - Database Eindhoven in Cijfers

⁶⁸ Bron: Database Eindhoven in Cijfers

⁶⁹ Bron: Database Eindhoven in Cijfers

⁷⁰ Bron: Nieuwsbericht Technisch Weekblad d.d. 11-04-2014

⁷¹ Bron: Handelsregister - Kamer van Koophandel

⁷² Bron: Spreekende Cijfers 2013 – Dynamis

Daarnaast is de kantorenmarkt van Eindhoven een vervangingsmarkt: er komen weinig nieuwkomers binnen en grote partijen vertrekken nauwelijks naar een andere regio. De Kantorenstrategie 2012-2020 speelt hier op in en is niet langer alleen toegespitst op nieuwbouw, maar juist ook op de bestaande markt. De Gemeente Eindhoven wil een nieuwe balans vinden in kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod. Geplande nieuwbouw op diverse locaties van in totaal 100.000 m² kantoorruimte is voorlopig in de ijskast gezet. Daarnaast zijn diverse marktpartijen actief bezig om bestaande kantoren te transformeren naar appartementen of studentenhuisvesting. Vanwege dergelijke transformaties is de voorraad al met 6% gedaald van 1.465.000 m² eind 2010 naar 1.382.000 m² eind 2012.

De Gemeente Eindhoven is van mening dat de grootste kantorenlocaties, die met hoogwaardige kantoorruimte voorzien in een specifieke en onderscheidende behoefte van de kantoorgebruiker, de komende jaren moeten worden uitgebreid. Het gaat hierbij om Stationsgebied/centrum, Centrumschilmilieu met onder meer Strijp-S en Snelwegmilieu met onder meer Eindhoven Airport en Flight Forum. Een locatie die erg in trek is bij huurders is de eerder genoemde High Tech Campus, met relatief hoge huurprijzen en servicekosten en volle bezetting.

3.3.3 *Bedrijventerreinen*

Uit de volgende tabel kan worden opgemaakt dat Eindhoven over 14 bedrijventerreinen beschikt, waarvan er 4 nog in uitgifte zijn (Flight Forum, High Tech Campus Eindhoven, Goederen Distributie Centrum Eindhoven-Acht en Kapelbeemd). Van de veertien bedrijventerreinen zijn er acht gelegen in Eindhoven Noord, drie in Eindhoven West, drie in Eindhoven Oost en één in Eindhoven Zuid. Hiermee zijn de bedrijventerreinen redelijk goed verdeeld binnen de gemeentegrenzen. De bedrijventerreinen variëren in oppervlakte van 3 tot 164 hectare. In totaal beschikken ze over bijna 700 hectare. De grootste bedrijventerreinen zijn De Hurk/Croy (164 hectare), De Kade (140 hectare), G.D.C. Eindhoven – Acht (124 hectare) en de High Tech Campus Eindhoven (103 hectare). De jongste bedrijventerreinen zijn Bedrijvenpark Esp (2001) en Flight Forum (2000).

Tabel 11. Bedrijventerreinen in Eindhoven

Met 164 hectare en 553 bedrijven, waaronder Philips en VDL, is De Hurk/Croy het grootste bedrijventerrein met onder meer veel grote handelsondernemingen en veel kantoorgebouwen. Door inbreiding en herontwikkeling zijn de afgelopen jaren diverse oudere deelgebieden opgewaardeerd. Ook is er een initiatief van Ondernemerskontakt De Hurk en de Gemeente Eindhoven om te komen tot een revitalisering. Het is gelegen aan de westkant van Eindhoven, tussen de randweg en de Ring. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Met 140 hectare en 200 bedrijven is De Kade een groot bedrijventerrein, dat plaats biedt aan onder meer de DAF-fabrieken. Het is tevens het oudste bedrijventerrein. In de loop der jaren heeft een groot aantal oudere gebouwen plaatsgemaakt voor nieuwbouw. Ook is er begin 2006 een Masterplan opgesteld dat input geeft voor een duurzame revitalisering. Het is gelegen direct ten oosten van het centrum. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Het Goederen Distributie Centrum Eindhoven-Acht is een grootschalig bedrijventerrein van 124 hectare speciaal voor grote logistieke bedrijven. In totaal zijn er 89 bedrijven gevestigd. Het is gelegen in Eindhoven Noord, in de oksel van de A2 en de A58. Er is nog grond uitgeefbaar.
Zoals reeds omschreven in tabel 7, is de High Tech Campus een grootschalig technologiecentrum van 103 hectare, dat circa 90 hightech bedrijven huisvest. Het is gelegen in Eindhoven Zuid, naast de A2 en de A67. Er is nog grond uitgeefbaar.

Eindhoven Airport is een middelgroot hoogwaardig bedrijventerrein van 46 hectare, dat grenst aan de luchthaven. Het biedt ruimte aan solitaire kantoorgebouwen en een groot aantal bedrijfspanden. Het is gelegen aan de westkant van Eindhoven, grenzend aan de luchthaven en Flight Forum. Het merendeel van de hier 201 gevestigde bedrijvigheid opereert op bovenregionaal niveau en maakt gebruik van de faciliteiten die de luchthaven te bieden heeft. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Flight Forum is een middelgroot en hoogwaardig businesspark met separate clusters voor bedrijven en kantoren. Met een ligging direct aan de luchthaven en de A2 vormt het een goede uitvalsbasis voor zowel luchtvaartgebonden als niet-luchtvaartgebonden ondernemingen. In totaal worden er circa 175.000 m² bedrijfsruimten en circa 100.000 m² kantoren gerealiseerd. Er is nog grond uitgeefbaar.
Kapelbeems is een middelgroot bedrijventerrein van 27 hectare in Eindhoven Noord met een sterke concentratie van grote, middelgrote en kleine bedrijven in de sectoren industrie en handel. In totaal zijn er 196 bedrijven gevestigd. Er is nog grond uitgeefbaar.
Bedrijventerrein Esp is een klein en hoogwaardig bedrijventerrein van 15,5 hectare, waar 92 bedrijven zijn gevestigd. Omdat het is gelegen langs de drukke J.F. Kennedylaan in Eindhoven Noord, zijn er relatief veel zichtlocaties. Het is één van de meest gewilde vestigingslocaties. Op dit moment is er geen grond meer uitgeefbaar, maar er bestaan toekomstplannen voor uitbreiding aan de noordkant, waardoor de oppervlakte van het terrein ongeveer zal verdubbelen.
Achtse Barrier is een middelgroot bedrijventerrein van 12,5 hectare in Eindhoven Noord, waar voornamelijk kleine bedrijven in de sectoren industrie en handel zijn gevestigd. In diverse bedrijfsverzamelgebouwen en een kantorencomplex zijn in totaal 171 bedrijven gevestigd. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Met 7 hectare en 55 bedrijven is de Woenselse Heide een klein bedrijventerrein, dat wordt gedomineerd door de aanwezigheid van veel garagebedrijven en diverse aanverwante detailhandelsondernemingen. Door de ligging langs twee drukke doorgaande wegen in Eindhoven Noord, zijn er relatief veel zichtlocaties. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Herzenbroeken is een klein bedrijventerrein van zeven hectare in Eindhoven Oost, waar grote bedrijven zoals Stork en VDL zijn gevestigd, maar dat ook plaats biedt aan kleine bedrijven. In totaal zijn er 30 bedrijven gevestigd. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Met 7 hectare en 72 bedrijven van diverse aard is De Tempel/Vlokhoven een klein bedrijventerrein in Eindhoven Noord. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Met vier hectare is Rapenland een klein bedrijventerrein met kleine- en enkele middelgrote bedrijven, die over het algemeen actief zijn in de sectoren industrie en handel, maar in sommige gevallen ook in de dienstverlenende sector. De ondernemers werken samen met de Gemeente aan een ontwikkelingsvisie en een plan van aanpak dat voorziet in een revitalisering. Het is gelegen in Eindhoven Noord, grenzend aan het Catharinaziekenhuis. Er is geen grond meer uitgeefbaar.
Driehoeksbos is een klein bedrijventerrein van drie hectare dat is ontwikkeld ten behoeve van hoogwaardige bedrijven met een kantoorachtige uitstraling. De zichtwaarde van de locaties is er groot. Er zijn 17 bedrijven gevestigd. Het is gelegen in Eindhoven Noord. Er is geen grond meer uitgeefbaar.

Bronnen: Ondernemersplein Gemeente Eindhoven, Website Flight Forum

Aanvullend wordt in Eindhoven West, in de directe nabijheid van Eindhoven Airport en Flight Forum, Bedrijventerrein Park Forum ontwikkeld. In 2007 vond hier de eerste uitgifte plaats. Park Forum West heeft ruimte voor circa 100 kavels en is geschikt voor middelgrote tot grote regionale bedrijven met gemengde bedrijvigheid. Park Forum Zuid heeft ruimte voor circa 50 kavels en is geschikt voor woonvriendelijke bedrijven.⁷³

Een onderzoek uit 2000 gaf aan dat vraag van startende bedrijven en bedrijven die binnen of buiten Eindhoven zijn gevestigd op termijn zou kunnen leiden tot een gebrek aan ruimte op bedrijventerreinen wat de verdere ontwikkeling van de regio en de gemeente Eindhoven in de weg zou kunnen staan⁷⁴. Inmiddels is er echter

⁷³ Bronnen: Website Park Forum, De Vastgoedkaart van Eindhoven – Gemeente Eindhoven & PropertyNL

⁷⁴ Bron: Nota Bedrijventerreinen Gemeente Eindhoven 'Profilering en samenwerking'- Buck Consultants

veel veranderd, waarop begin 2011 werd begonnen met het remmen van de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Begin 2013 hebben alle regionale gemeenten afgesproken om de ontwikkeling van ruim 400 van in totaal 900 hectare bedrijventerrein in de regio uit te stellen tot na 2020. Voor Eindhoven betekent dit onder meer dat de terreinen Park Forum West (Eindhoven), Habraken (Veldhoven) en Westfields (Oirschot) alle drie deels worden opgeschort.⁷⁵

3.3.4 Markt van externe bijeenkomsten

Exclusief de interne faciliteiten van de Technische Universiteit Eindhoven, beschikt Eindhoven over vijf gespecialiseerde congres- en vergadercentra binnen de gemeentegrenzen en nog een zesde net buiten de gemeentegrenzen. Twee van deze congres- en vergadercentra hebben zich geregistreerd bij de Congres- en Vergaderclassificatie: het Evoluon heeft vijf vergaderhamers en Aristo heeft er vier. Deze 6 congres- en vergadercentra bieden in totaal ongeveer 100 zalen met een totale afmeting van circa 7.500 m². Ze zijn omschreven in de volgende tabel.

In totaal beschikt de hotelmarkt in Eindhoven over circa 85 zalen voor externe bijeenkomsten met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 6.500 m². Met respectievelijk circa 2.650 m² en circa 1.950 m² hebben Van der Valk Hotel Eindhoven en Hotel Pullman Eindhoven Cocagne de meeste zaalruimte⁷⁶. Samen beschikken deze 2 hotels over ruim 70% van het totale zaalaanbod in hotels in Eindhoven.

Bovendien beschikt Eindhoven over minstens vier speciale accommodaties waar ook externe bijeenkomsten kunnen worden geacommodeerd. Zo heeft het Beursgebouw ruim 7.000 m² expositieruimte⁷⁷, heeft het Philips Stadion ruim 3.000 m² multifunctionele zaalruimte⁷⁸, heeft het auditorium van de Technische Universiteit Eindhoven circa 3.000 m² zaalruimte⁷⁹ en heeft de Witte Dame ruim 900 m²⁸⁰.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat Eindhoven over een gevarieerd aanbod aan zaalruimte voor externe bijeenkomsten beschikt. De afgelopen jaren hebben er uitbreidingen of vernieuwingen plaatsgevonden bij onder meer Regardz Gele Kegels Eindhoven, Aristo Eindhoven, Igloo Eindhoven, Van der Valk Hotel Eindhoven en Hotel Pullman Eindhoven Cocagne. Hoewel het zalenaanbod in Eindhoven in oppervlakte nog steeds veel kleiner is dan in bijvoorbeeld Utrecht, lijkt het voor kleine en middelgrote congressen hiermee een voldoende grote kwantiteit en kwaliteit te hebben. Bovendien lijken, met de interne faciliteiten van de Technische Universiteit Eindhoven en de realisatie van de 900 m² grote zaal van het Van der Valk Hotel Eindhoven, nu ook grotere congressen te kunnen worden geacommodeerd in Eindhoven.

International

⁷⁵ Bron: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 15-03-2013

⁷⁶ Bronnen: Website Van der Valk Eindhoven, website Hotel Pullman Eindhoven Cocagne

⁷⁷ Bron: Website Regio VVV Zuidoost Brabant

⁷⁸ Bron: Website Regio VVV Zuidoost Brabant

⁷⁹ Bron: Startnotitie Inventarisatie basispositie Eindhoven regio op de internationale congresmarkt d.d. 30-05-20 – LAGroup Leisure & Arts Consulting in opdracht van Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en Stichting Brainport

⁸⁰ Bron: Website De Witte Dame

Wel gaf de congresmarkt, door middel van een onderzoek, in 2009 aan dat het aanbod aan bijzondere locaties voor randprogrammering in Eindhoven beperkt is en dat door het achterblijven van het totaalproduct en het toeristische imago op concurrerende congressteden Eindhoven congressen misloopt. Destijds werd geconcludeerd dat er binnen de regio amper beleid was op het gebied van de congresmarkt en dat congressen geen speerpunt vormden. Zonder hier uitgebreid actueel onderzoek naar te hebben gedaan, lijken deze aandachtspunten nog steeds van toepassing te zijn.⁸¹

Tabel 12. Gespecialiseerde congres- en vergadercentra Eindhoven

Naam	Omschrijving
Evoluon Eindhoven	Het Evoluon ligt op 10 minuten afstand van Eindhoven Airport en is door de ligging aan de A2 goed te bereiken met de auto. Het bewaakte parkeerterrein biedt plaats aan 350 auto's. Er zijn 20 zalen met een totale afmeting van circa 1.100 m ² , een grote hal met een capaciteit van 440 bezoekers en een koepel met een totale oppervlakte van nagenoeg 2.750 m ² . Volgens de Congres- en Vergaderclassificatie is Evoluon Eindhoven met vijf vergaderhamers een accommodatie met een buitengewoon luxueuze uitstraling die voldoet aan de strengste technische vereisten voor vergaderen en een zeer hoog niveau biedt aan overige faciliteiten ⁸² .
High Tech Campus Eindhoven - Conference Center	Het Conference Center van de High Tech Campus Eindhoven is gevestigd in The Strip en beschikt over een ontvangst- en expositieruimte van 350 m ² , 9 vergaderruimtes van in totaal 500 m ² en een auditorium van 350 m ² . Het is gemakkelijk bereikbaar door de ligging vlakbij de A2 en A67 en voorzien van uitgebreide parkeermogelijkheden.
Aristo Eindhoven	In 1983 is de eerste Aristo accommodatie opgericht te Eindhoven. Aristo Eindhoven beschikt over 35 multifunctionele ruimtes met een totale oppervlakte van ruim 2.100 m ² . De grootste ruimte bedraagt circa 230 m ² , de kleinste circa 40 m ² . Volgens de Congres- en Vergaderclassificatie is Aristo Eindhoven met vier vergaderhamers een accommodatie met een zakelijke luxueuze uitstraling die voldoet aan de strengste technische vereisten voor vergaderen ⁸³ .
Igluu Eindhoven	Als nieuwste telg, is Igluu Eindhoven sinds 2011 gevestigd in de Phillips Lichttoren in Eindhoven. In 2011 is Igluu een samenwerking aangegaan met de nationale keten Seat to Meet, waardoor eerstgenoemde gebruik kan maken van het marketing- en salesplatform van laatstgenoemde, met behoud van de eigen merknaam ⁸⁴ . Igluu Eindhoven heeft 9 zalen met een totale afmeting van ruim 1.000 m ² . De grootste zaal bedraagt circa 600 m ² , de kleinste zaal circa 10 m ² . ⁸⁵
Regardz Gele Kegels Eindhoven	In oktober 2007 heeft Regardz in Eindhoven de deuren geopend, direct nabij het centraal station. De 12 zalen bevinden zich op de 1 ^{ste} en 2 ^{de} etage, variëren in oppervlak van 30 m ² tot 150 m ² en bieden ruimte voor bijeenkomsten tot 250 personen. Het totale oppervlak van de zalen bedraagt circa 600 m ² .
Business Centre Eindhoven Airport	Net buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven ligt Eindhoven Airport met een business centre bestaande uit 4 vergaderzalen, een boardroom en een foyer van in totaal circa 600 m ² . ⁸⁶

Bron: Website Regio VVV Zuidoost-Brabant

⁸¹ Bron: Startnotitiel Inventarisatie basispositie Eindhoven regio op de internationale congresmarkt

⁸² Bron: Website Congres- en Vergaderclassificatie

⁸³ Bron: Website Congres- en Vergaderclassificatie

⁸⁴ Bron: Persbericht d.d. 01-04-2011 – Website Igluu

⁸⁵ Bron: www.vergaderlocaties.nl

⁸⁶ Bron: Website Eindhoven Airport

3.4 Toerisme

Moderne winkelstad

In hoog tempo groeide de regio en gemeente Eindhoven in het verleden uit van een hoofdzakelijk agrarische streek tot een sterk industriële regio, met een hoofdrol voor technologie en kennis. Die geschiedenis weerspiegelt zich in het uiterlijk van de stad. Gebouwen en fabriekshallen uit de jaren twintig en dertig, onder meer van Philips, en eigentijdse kantoortorens wisselen elkaar af. Inherent aan deze ontwikkeling en de zware bombardementen tijdens de Tweede Wereldoorlog, is er in Eindhoven wel een gebrek aan archeologische monumenten, rijksmonumenten en cultuurhistorische musea. Op de betreffende ranglijsten onder 50 grote en middelgrote Nederlandse gemeenten, neemt Eindhoven respectievelijk de 29^{ste}, 44^{ste} en 48^{ste} plaats in⁸⁷. Vooral door de moderne eenheid die het centrum uitstraalt en de grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in de afgelopen jaren, is Eindhoven uitgeroepen tot Beste Binnenstad 2011-2013 in de categorie grote binnensteden⁸⁸. Het 18 Septemberplein werd geroemd als aantrekkelijke schakel tussen de hoofdwinkelstraat en de winkels in het moderne overdekte 'Piazza Center'⁸⁹. Deze ontwikkeling in combinatie met onder meer een compleet nieuwe winkelstraat in het gebied 'Rond de Admirant' heeft tevens gezorgd voor een aanzienlijke uitbreiding van het winkelloppervlak. In de vijfjarige periode 2009-2013 is het winkelloppervlak in Eindhoven gegroeid van grofweg 420.000 m² naar grofweg 440.000 m², een groei van circa 5%⁹⁰. In de betreffende periode was wel sprake van toenemende leegstand als gevolg van onder meer de internationale ontwikkeling richting internetshopen. Desalniettemin is het in gebruik zijnde winkelloppervlak met ruim 1% gegroeid^{91, 92}.

Sportstad

In Eindhoven ligt het Philips stadion, dat tijdens thuiswedstrijden van PSV, één van de belangrijkste voetbalteams van het land, vooral tijdens internationale wedstrijden zorgt voor volle hotels⁹³. In de periode 2008-2012 schommelde het aantal bezoekers van wedstrijden in het Philips Stadion grofweg tussen de 700.000 en 800.000. Aanvullend op wedstrijden vinden er in het Philips stadion evenementen plaats. Het bezoekersaantal hiervan schommelde in de periode 2008-2012 grofweg tussen de 150.000 en de 200.000. In 2009, 2010 en 2011 steeg het bezoekersaantal van wedstrijden en evenementen in het Philips stadion, maar in 2012 was er sprake van een daling. Niet alleen vanwege het Philips stadion is sport belangrijk voor Eindhoven. Hier is de Stichting Sports and Technology in het leven geroepen met als doel in een vroeg stadium partijen te inspireren en bij elkaar te brengen om technologie beter in te zetten voor de sport⁹⁴. Eindhoven beschikt dan ook over maar liefst drie grootschalige gemeentelijke sport- en recreatiegebieden: Genneper Parken, Sportcomplex Eindhoven-Noord en Sportbedrijf De Karpen⁹⁵. Genneper Parken is het grootste sport- en recreatiegebied, gelegen in het zuiden

⁸⁷ Bron: Atlas voor gemeenten 2011

⁸⁸ Bron: Nieuwsbericht Website De Beste Binnenstad d.d. 06-10-11

⁸⁹ Bron: Nieuwsbericht Website De Beste Binnenstad d.d. 06-10-11

⁹⁰ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

⁹¹ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

⁹² Bron: Vragen Beste Binnenstad Verkiezing d.d. 30-06-11 – Gemeente Eindhoven

⁹³ Bron: Bedrijven en hoteliers Eindhoven

⁹⁴ Bron: Website Stichting Sports and Technology

⁹⁵ Bron: Interview Gemeente Eindhoven

van Eindhoven, met ruim 3 miljoen bezoekers per jaar⁹⁶. Behalve fiets- en wandelroutes liggen er allerlei attracties, zoals Nationaal Zwemcentrum de Tongelreep met het Pieter van den Hoogenbandzwemstadion, het Eindhoven Museum, IJssportcentrum Eindhoven, het Milieu Educatie Centrum, Indoor Sportcentrum Eindhoven, een golf- en midgetgolfbaan, de Eerste Eindhovense Ponymanege en cartoonmuseum 'Het Ton Smitshuis'⁹⁷. Daarnaast is Eindhoven ieder jaar het toneel van een aantal nationale en internationale topsportevenementen, zowel incidenteel als jaarlijks terugkerend. Een voorbeeld van een terugkerend sportevenement is de Lage Landen Marathon Eindhoven met 150.000 bezoekers en 17.000 deelnemers⁹⁸, waarvan circa 2.000 buitenlands⁹⁹. In 2012 nam de Lage Landen Marathon Eindhoven de 22^{ste} plaats in op de ranglijst van 50 grootste gratis Nederlandse evenementen¹⁰⁰. Het is de ambitie van de Lage Landen Marathon Eindhoven om een groei te realiseren in het aantal deelnemers naar 25.000 in 2016^{101, 102}.

Evenementenstad

Aanvullend op sportevenementen vinden er in Eindhoven veel evenementen van een ander karakter plaats, waardoor Eindhoven een groeiende naamsbekendheid heeft als evenementenstad. Zo won Eindhoven in 2012 en 2011 de 5^{de} plaats van de wedstrijd Nederlandse Evenementenstad van het Jaar¹⁰³. In 2010 nam Eindhoven een gedeelde zesde plaats in, in 2009 een derde en in 2008 een gedeelde zesde plaats¹⁰⁴. In 2012 stonden er maar liefst 5 evenementen uit Eindhoven in de top 50 van entreeheffende Nederlandse evenementen en de top 50 van gratis Nederlandse evenementen¹⁰⁵. Van de 50 grootste entreeheffende evenementen stond Guus Meeuwis Groots met een zachte G op de 12^{de} plaats en van de 50 grootste gratis evenementen stonden de Dutch Design Week, de Lage Landen Marathon Eindhoven, Glow Forum of light in art and architecture en Park Hilaria op respectievelijk de 13^{de}, 22^{ste}, 23^{ste} en 33^{ste} plaats¹⁰⁶. Carnaval staat niet op dergelijke ranglijsten, maar heeft wel een steeds sterkere aantrekkingskracht op meerdaagse bezoekers¹⁰⁷. Eindhoven beschikt echter niet over een evenemententerrein, terwijl een groot, multifunctioneel evenemententerrein naar verwachting een breed scala aan nationale en internationale evenementen mogelijk zou maken¹⁰⁸. Mogelijk verandert deze status in de toekomst met de realisatie van het beoogde evenemententerrein op Landgoed Gulbergen net buiten Eindhoven.

Geen cultuurstad, geen natuurstad

Zeker als rekening wordt gehouden met de eerdere observatie dat Eindhoven de vijfde grootste stad van Nederland is, scoort Eindhoven relatief slecht op de cultuurindex, die staat voor de omvang en diversiteit van het culturele aanbod. In

⁹⁶ Website: VVV Eindhoven

⁹⁷ Website: VVV Eindhoven

⁹⁸ Bron: Website Eindhoven Actueel

⁹⁹ Bron: Nieuwsbrief Marathon Eindhoven februari 2012

¹⁰⁰ Bron: Respons TOP 100 de ranglijst van grootste publieksevenementen in Nederland

¹⁰¹ Bron: Website Lage Landen

¹⁰² Bron: Website Eindhoven in Cijfers

¹⁰³ Bron: Website Stichting Nationale Evenementen Prijzen

¹⁰⁴ Bron: Website Stichting Nationale Evenementen Prijzen

¹⁰⁵ Bron: Respons TOP 100 de ranglijst van grootste publieksevenementen in Nederland

¹⁰⁶ Bron: Respons TOP 100 de ranglijst van grootste publieksevenementen in Nederland

¹⁰⁷ Bronnen: Hoteliers Zuidoost-Brabant

¹⁰⁸ Bron: Hoteliers Eindhoven

2012 nam Eindhoven de zeventiende plaats in. Vooral het aantal theatervoorstellingen was dat jaar relatief laag (rang 31 van de 50), gevolgd door het aantal klassieke concerten (rang 16 van de 50) en podiumkunsten (rang 14 van de 50)¹⁰⁹. Bovendien heeft Eindhoven, behalve het eerder genoemde Van Abbemuseum, nog maar 2 andere wat grotere musea, die allebei rond de 40.000 bezoekers per jaar ontvangen¹¹⁰. Ondanks de aantrekkingskracht van natuurrecreatie in de gehele provincie Noord-Brabant en de nabijheid van droog natuurlijk terrein in Eindhoven zelf, scoort Eindhoven ook slecht met betrekking tot nat natuurlijk terrein. Op de ranglijsten onder 50 grote en middelgrote Nederlandse gemeenten neemt Eindhoven de 30^{ste}, 32^{ste} en 40^{ste} plaats in met betrekking tot respectievelijk meren en plassen, grote rivieren en groot binnenwater¹¹¹.

Imago

Uit een periodiek onderzoek naar achttien Nederlandse grote en middelgrote steden in 2010 bleek dat Eindhoven een relatief matig toeristisch imago heeft. Onder de onderzochte steden viel Eindhoven op vanwege een moderne binnenstad die als weinig fraai en bruisend wordt gezien en waar verwacht wordt relatief weinig cultuurhistorisch erfgoed, musea, concertgebouwen, theaters, poppodia, cafés, terrassen, restaurants, hotels, evenementen en winkelaanbod aan te treffen. Op geen van de ranglijsten van al deze elementen kwam Eindhoven in 2010 in de top tien voor. Datzelfde jaar vond slechts 10% van de respondenten Eindhoven aantrekkelijk genoeg voor een weekendbezoek en bijna 25% (meer dan in Breda, Den Bosch en Tilburg) van de respondenten vond Eindhoven helemaal niet aantrekkelijk voor een toeristisch bezoek. Wel hadden bezoekende respondenten opvallend vaker een positief beeld van Eindhoven dan niet-bezoekende respondenten. Dit kan betekenen dat het imago van Eindhoven negatiever is dan de identiteit en dat de trekpleisters niet naar behoren in de markt worden gezet. Recentelijk is begonnen aan een actualisatie van het onderzoek, dus het is nog niet bekend hoe Eindhoven anno 2014 scoort. De verwachting is dat het imago sinds 2010 positief is beïnvloed door onder meer de eerder genoemde gebiedsontwikkelingen, winkeluitbreidingen en groeiende naam als evenementenstad. Ook wordt een impuls verwacht vanuit initiatieven op het gebied van stadsmarketing, hoewel meer voor zakelijke dan voor toeristische hotelvraag. Met een unaniem raadsbesluit, wordt de nieuwe citymarketingstrategie van Eindhoven365 op basis van de vier pijlers (technologie, design, kennis en urban sports) breed gedragen¹¹². Momenteel wordt de inhoudelijke koers vertaald naar een nieuwe identiteit voor Eindhoven^{113, 114}.

3.5 Relevante ontwikkelingen

In de voorgaande onderdelen van deze omgevingsanalyse werden ontwikkelingen aangekaart die mogelijkheden bieden voor de doorontwikkeling van Eindhoven als zakelijke en toeristische bestemming. Een overzicht van deze reeds ingezette ontwikkelingen, aangevuld met ambities en ontwikkelingen die de komende jaren

¹⁰⁹ Bron: Atlas voor gemeenten 2012

¹¹⁰ Bron: Website Eindhoven in Cijfers

¹¹¹ Bron: Atlas voor gemeenten 2013

¹¹² Bron: Website Eindhoven365

¹¹³ Bron: Website Eindhoven365

¹¹⁴ Bron: Toeristisch Imago-onderzoek 2010 LAGroup Leisure & Arts Consulting in opdracht van de Gemeente Eindhoven d.d. 09-07-10

nog zullen worden ingezet, waarbij ontwikkelingen concreter zijn en dus een grotere invloed hebben dan ambities, zijn weergegeven in de volgende tabel. In de daaropvolgende tabel is per ambitie / ontwikkeling een inschatting gedaan van de invloed op hotelvraag in het komende decennium. Op basis van deze overzichten wordt ook in centrumgemeente Eindhoven de grootste groei verwacht in de zakelijke markt.

Tabel 13. Ambities / ontwikkelingen Eindhoven

Doorontwikkeling Eindhoven Airport
Doorontwikkeling Eindhoven Airport op basis van onder meer uitbreiding faciliteiten en afsprakenstelsel zoals in eerder omschreven
Verbouwing NS Station Eindhoven
Bij het centraal station wordt in de periode 2012-2016 gewerkt aan een nieuwe reizigerspassage om de toekomstige groei in reizigersaantallen te faciliteren ¹¹⁵ . De nieuwe passage krijgt een loopruimte van 13 meter breed, met aan weerszijden winkels en horecagelegenheden. De eerste fase, aan de zuidkant, is al bijna gereed. De verbouwing is onderdeel van de grootste stationsverbouwing sinds het bestaan van de spoorwegen. ¹¹⁶
Vervolg verdienstelijking Eindhoven
Zoals eerder omschreven
Groei kwaliteit kantoorruimte
Zoals eerder omschreven
Groei kwantiteit bedrijventerrein
Mogelijkheden tot uitgifte op Flight Forum, High Tech Campus Eindhoven, Goederen Distributie Centrum Eindhoven-Acht en Kapelbeemd en ontwikkeling van Park Forum Zuid zoals eerder omschreven
Hernieuwd stadsdeel Strijp S
De Strijp-S gebouwen en terreinen van Philips krijgen een andere bestemming. Op 28 hectare ¹¹⁷ ontstaat in de periode 2010 tot 2030 een nieuw stadsdeel in een monumentaal industriële omgeving met werkfunctie, recreatieve functie en woonfunctie ¹¹⁸ . Onderdeel van het programma is: 2.500 woningen, 92.000 m ² kantoorruimte, 60.000 m ² voorzieningen, waaronder designclusters, creatieve industrie, winkels, horeca, cultuur en een theater, en 5.000 parkeerplaatsen. De renovatie van het gebouw Strijp-S tot een hoogstaande kantoorlocatie en woningbouw is gestart. De toevoeging van nieuwbouw start wanneer voldoende metrage is verhuurd ¹¹⁹ .
Doorontwikkeling identiteit en imago Eindhoven
Doorontwikkeling imago Eindhoven door onder meer gebiedsontwikkelingen, winkeluitbreidingen, groeiende naam als evenementenstad en stadsmarketing, zoals eerder omschreven

Diverse bronnen

Tabel 14. Verwachte invloed op hotelvraag van ambities / ontwikkelingen

Naam	Z	T
Doorontwikkeling Eindhoven Airport	V	V
Verbouwing NS Station Eindhoven	V	V
Vervolg verdienstelijking Eindhoven	V	
Groei kwaliteit kantoorruimte	V	
Groei kwantiteit bedrijventerrein	V	
Hernieuwd stadsdeel Strijp S	V	V
Doorontwikkeling identiteit en imago Eindhoven		V

Diverse bronnen

Z = zakelijke hotelvraag, T = toeristische hotelvraag

¹¹⁵ Bron: Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 17-01-12

¹¹⁶ Bron: Nieuwsbericht Website Prorail d.d. 26-08-2013

¹¹⁷ Bron: Website Volker Wessels

¹¹⁸ Bron: Website Strijp-S

¹¹⁹ Bron: Spreekende Cijfers 2013 - Dynamis

4 Aanbodanalyse Zuidoost-Brabant

4.1 Afbakening

In Nederland dienen ondernemers hun logiesaccommodaties in te schrijven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. De Kamer van Koophandel zorgt er dan voor dat de aangeleverde informatie wordt doorgestuurd aan het Bedrijfschap Horeca en Catering. Hierdoor heeft het Bedrijfschap Horeca en Catering een compleet overzicht over het legale Nederlandse logiesaanbod. Deze informatie wordt beschikbaar gesteld aan het publiek door middel van de HINC database. De database omvat alle soorten logiesaccommodaties met twee of meer kamers. Net als de Nederlandse hotelmarkt in de praktijk, bestaat de database van het Bedrijfschap Horeca en Catering dus uit een variatie aan hotels, hostels, pensions en zelfs Bed & Breakfasts. Om hierin transparantie aan te brengen, is jaren geleden al een classificatiesysteem opgesteld en het gebruik van de term 'hotel' hieraan gekoppeld. In Nederland mag een logiesaccommodatie alleen de term hotel dragen als ze minimaal een éénsterren classificatie heeft.

4.2 Historische ontwikkeling logiesmarkt

De volgende tabel toont de ontwikkeling van de nationale, provinciale, regionale en lokale logiesmarkt in de periode 2004-2013. Het betreft dus zowel geclassificeerde hotels alsook ongeclassificeerde logiesaccommodaties, waaronder hostels, pensions en Bed & Breakfasts. Op landelijke en lokale schaal is het aantal kamers in de betreffende periode beduidend sterker toegenomen dan het aantal accommodaties. Deze ontwikkeling wijst op schaalvergroting, waarbij kleine accommodaties zijn gesloten en grotere accommodaties aan de markt zijn toegevoegd. Op provinciale en regionale schaal was de groei in het aantal kamers min of meer even groot als de groei in het aantal accommodaties, waardoor het gemiddelde aantal kamers per accommodatie gelijk is gebleven. Van de vier geografische gebieden was de groei in Eindhoven met maar liefst 41% het grootst en ook in de provincie Noord-Brabant en de regio Zuidoost-Brabant was de groei groter dan in Nederland.

Tabel 15. Ontwikkeling logiesaanbod 2004-2013

	Nederland		Noord-Brabant		Zuidoost-Brabant		Eindhoven	
	A	Kamers	A	Kamers	A	Kamers	A	Kamers
2004	2.827	93.993	241	8.368	74	3.175	17	1.388
2005	2.818	95.030	242	8.573	75	3.355	19	1.470
2006	2.758	95.620	236	9.038	67	3.346	15	1.456
2007	2.818	98.059	239	9.139	68	3.389	15	1.456
2008	2.870	99.437	247	9.270	71	3.506	15	1.480
2009	2.895	102.122	258	9.575	78	3.648	19	1.546
2010	3.005	104.686	272	9.727	83	3.715	19	1.548
2011	3.102	108.515	284	10.238	89	3.965	22	1.782
2012	3.154	110.332	294	10.434	93	4.014	20	1.770
2013	3.246	114.933	302	10.578	99	4.209	22	1.952
Groei in %	15%	22%	25%	26%	34%	33%	29%	41%

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerkt door Horwath HTL

A =aantal accommodaties

4.3 Huidige samenstelling hotelmarkt

4.3.1 *Nederland*

De volgende tabel toont het aanbod van geclassificeerde hotels en hotelkamers in Nederland in juli 2013, zoals bekend bij het Bedrijfschap Horeca en Catering. Ongeclassificeerde hostels, pensions en Bed & Breakfasts maken dus geen deel uit van het overzicht. Met in totaal 101.116 kamers hadden hotels in juli 2013 een marktaandeel van 88% van het bij het Bedrijfschap Horeca en Catering bekende logiesaanbod in Nederland. In de Nederlandse hotelmarkt zijn de drie- en viersterren segmenten met in juli 2013 respectievelijk 34% en 52% marktaandeel het grootst. Het vijfsterren segment heeft het kleinste aantal hotels, hoewel deze hotels gemiddeld gezien wel veruit het grootste aantal kamers per hotel hebben. Het is gebruikelijk dat de gemiddelde omvang van Nederlandse hotels daalt naarmate de classificatie lager is. Budgethotels met een één- of tweesterren classificatie hebben dan ook het kleinste gemiddelde aantal kamers. De één- en tweesterren segmenten zijn bovendien relatief klein.

Tabel 16. Geclassificeerd hotelaanbod Nederland, 2013

	hotels	kamers	kamers/hotel	marktaandeel
5 sterren	26	5.126	197	5%
4 sterren	564	52.568	93	52%
3 sterren	1.041	34.644	33	34%
1-2 sterren	615	8.778	14	9%
Totaal	2.246	101.116	45	100%*

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

* optelsom van de individuele marktaandelen kan afwijken van 100% in verband met afronding

4.3.2 *Provincie Noord-Brabant*

De volgende tabel toont het aanbod van geclassificeerde hotels en hotelkamers in Noord-Brabant in 2013, zoals bekend bij het Bedrijfschap Horeca en Catering. Ook hier maken ongeclassificeerde hostels, pensions en Bed & Breakfasts dus geen deel uit van het overzicht. In de provincie Noord-Brabant waren er volgens het Bedrijfschap Horeca en Catering in juli 2013 8.637 hotelkamers. Hiermee hadden hotels een aandeel van 82% in de totale provinciale logiesmarkt. Dit is minder dan het aandeel van 88% in de Nederlandse logiesmarkt, waaruit kan worden geconcludeerd er in de provinciale logiesmarkt relatief minder geclassificeerde hotelkamers zijn en relatief meer ongeclassificeerde kamers in hostels, pensions en Bed & Breakfasts. Opvallend is dat het viersterren segment in de provinciale hotelmarkt nog sterker vertegenwoordigd is dan in de Nederlandse hotelmarkt. Er is geen vijfsterren hotel in Noord-Brabant.

Tabel 17. Geclassificeerd hotelaanbod Noord-Brabant, 2013

	hotels	kamers	kamers/ hotel	marktaandeel
5 sterren	0	0	0	0%
4 sterren	59	5.583	95	65%
3 sterren	93	2.571	28	30%
1-2 sterren	41	483	12	6%
Totaal	193	8.637	45	100%

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

* optelsom van de individuele marktaandelen kan afwijken van 100% in verband met afronding

4.3.3 Zuidoost-Brabant

De volgende tabel toont het aanbod van geclassificeerde hotels en hotelkamers in de regio Zuidoost-Brabant in 2013, zoals bekend bij het Bedrijfschap Horeca en Catering. Wederom maken ongeclassificeerde hostels, pensions en Bed & Breakfasts dus geen deel uit van het overzicht. In de regio Zuidoost-Brabant waren er volgens het Bedrijfschap Horeca en Catering in juli 2013 3.638 hotelkamers. Hiermee hadden hotels een aandeel van 86% in de totale regionale logiesmarkt. Dit is iets minder dan het aandeel van 88% in de Nederlandse logiesmarkt, waaruit kan worden geconcludeerd er ook in de regionale logiesmarkt relatief minder geclassificeerde hotelkamers zijn en relatief meer ongeclassificeerde kamers in hostels, pensions en Bed & Breakfasts. In vergelijking met de provinciale logiesmarkt, heeft de regionale logiesmarkt relatief meer geclassificeerde hotelkamers en relatief minder ongeclassificeerde kamers in hostels, pensions en Bed & Breakfasts. Opvallend is dat het viersterren segment in de regionale hotelmarkt nog sterker vertegenwoordigd is dan in de provinciale hotelmarkt, waar het aandeel van het viersterren segment al buitengewoon groot bleek te zijn. Mede hierdoor is de gemiddelde omvang van een hotel in de regio Zuidoost-Brabant beduidend groter dan in Nederland en Noord-Brabant.

Tabel 18. Geclassificeerd hotelaanbod Zuidoost-Brabant, 2013

	hotels	kamers	kamers/ hotel	marktaandeel
5 sterren	0	0	0	0%
4 sterren	18	2.611	145	72%
3 sterren	35	892	25	25%
1-2 sterren	13	135	10	4%
Totaal	66	3.638	55	100%

Bron: HINC - Bedrijfschap Horeca en Catering, bewerkt door Horwath HTL

* optelsom van de individuele marktaandelen kan afwijken van 100% in verband met afronding

In bijlage I is een actueel en gedetailleerd overzicht gegeven van alle geclassificeerde hotels in de regio Zuidoost-Brabant op basis van de database van het Bedrijfschap Horeca en Catering. Zowel het aantal hotels als het aantal kamers in het overzicht in de bijlage wijkt iets af van de aantallen in bovenstaande tabel. Dit heeft te maken met de datering van de gegevens. Bovenstaand overzicht is gebaseerd op gegevens uit juli 2013, terwijl het overzicht in de bijlage is gebaseerd op gegevens uit januari 2014. Zo is in de tussenliggende periode Hotel De Oude Bank in de gemeente Bergeijk vanwege sluiting uit de database van het Bedrijfschap Horeca en Catering verwijderd, is Tulip Inn Hotel Eindhoven Airport in de gemeente Eindhoven vanwege opening aan de database toegevoegd en is Lightotel Eindhoven in de gemeente Eindhoven aan de database toegevoegd vanwege aanmelding bij het Bedrijfschap Horeca en Catering.

De volgende tabel en daaropvolgende figuur tonen de verdeling van het totaal aantal geclassificeerde hotels en de bijbehorende hotelkamers binnen de regio Zuidoost-Brabant. Een overzicht met naam, plaats, sterrenclassificatie en aantal kamers per logiesaccommodatie is opgenomen in bijlage 2. Binnen de regio heeft de gemeente Eindhoven een marktaandeel van 51%. Zeker in vergelijking met de marktaandelen van de andere regiogemeenten is dit groot. Desalniettemin betekent het dat het regionale logiesaanbod nog veel groter is dan het toch al grote aanbod in de gemeente Eindhoven zelf. Uit de volgende tabel en daaropvolgende figuur blijkt wel dat het hotelaanbod in Zuidoost-Brabant buiten de gemeente Eindhoven versnipperd is. Met respectievelijk 14% en 9% hebben de gemeente Veldhoven en de gemeente Geldrop-Mierlo het tweede en het derde

grootste marktaandeel. De marktaandelen van de andere regiogemeenten liggen zonder uitzondering tussen de 0% en 3%.

Ook bestaat het hotelaanbod buiten Eindhoven uit veel kleinschalige hotels. Van de 47 geïdentificeerde hotels in Zuidoost-Brabant, de hotels in de gemeente Eindhoven uitgezonderd, hebben er in totaal slechts 4 een grote omvang met 120 of meer kamers. Van de 43 resterende accommodaties hebben er slechts 4 een middelgrote omvang, met 50 tot 120 kamers. Wel beschikt Zuidoost-Brabant met het NH Koningshof in de gemeente Veldhoven over één van de grootste hotels van Nederland. Hotels met een ligging in de gemeente Eindhoven zijn relatief groot ten opzichte van hotels met een ligging in de andere regiogemeentes.

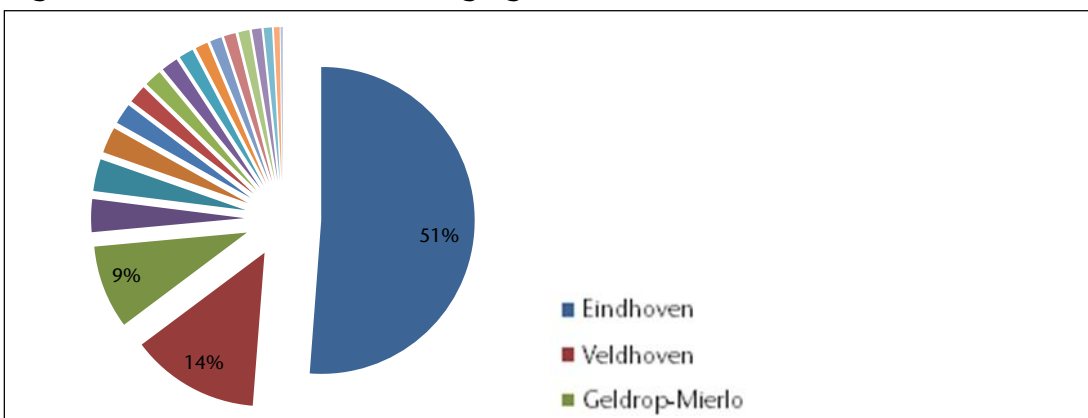
Tabel 19. Logiesaanbod Zuidoost-Brabant per gemeente, 2013

Naam	Accommodaties	Kamers	Kamers per hotel	Marktaandeel
Eindhoven	20	1922	96	51%
Veldhoven	1	509	509	14%
Geldrop-Mierlo	5	329	66	9%
Asten	2	130	65	3%
Deurne	5	127	25	3%
Heeze-Leende	2	103	52	3%
Helmond	2	82	41	2%
Best	2	72	36	2%
Bergeijk	4	68	17	2%
Nuenen c.a.	2	66	33	2%
Eersel	2	58	29	2%
Gemert-Bakel	5	50	10	1%
Bladel	3	46	15	1%
Oirschot	3	46	15	1%
Reusel-De Mierden	2	44	22	1%
Son en Breugel	1	38	38	1%
Valkenswaard	2	32	16	1%
Someren	3	23	8	1%
Laarbeek	1	8	8	0%
Cranendonck	0	0	0	0%
Waalre	0	0	0	0%
Totaal	67	3753	56	100%

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerkt door Horwath HTL

* optelsom van de individuele marktaandelen kan afwijken van 100% in verband met afronding

Figuur 6. Marktaandelen regiogemeenten Zuidoost-Brabant



Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering / bewerkt door Horwath HTL

4.3.4 Eindhoven

De volgende tabel toont het hotelaanbod in Eindhoven, als grootste gemeente binnen de regio, in meer detail. Het gaat hierbij om de achttien geclassificeerde hotels plus de nieuwste aanwinst in de vorm van het Tulip Inn Eindhoven Airport.

Tabel 20. Karakteristieken hotels Eindhoven

Naam	# ¹²⁰	* ¹²¹	Keten	R ¹²²	Faciliteiten en diensten ¹²³
Pullman Eindhoven Cocagne	320	4	Accor	9,1 (599)	Restaurant, bar, 18 zalen, bemand business center, kinderopas, zwembad (€0), whirlpool (€0), stoombad (€0), sauna (€0), solarium, schoonheidssalon, massage, fitness (€0), internet (€0), parkeren
Van der Valk Hotel Eindhoven	272	4	Van der Valk	8,0 (626)	2 restaurants, bar, 21 zalen, zwembad (€0), solarium, schoonheidssalon, fitness (€0), tennisbaan, business corner (€0), shuttle service, internet (€0), parkeren (€0)
Holiday Inn Eindhoven	206	4	Hampshire, IHG (franchise)	8,5 (831)	Restaurant, bar, 7 zalen, business center (€0), zwembad (€0), fitness (€0), internet, parkeren
Best Western Premier Art Hotel Eindhoven	192	4	Inntel, Best Western (franchise)	8,7 (688)	Restaurant, bar, 7 zalen, fitness (€0), internet (€0), parkeren
Hampshire Hotel - Crown Eindhoven	135	4	Hampshire (franchise)	8,0 (735)	Restaurant, bar, 3 zalen, fitness (€0), internet (€0), parkeren
Park Plaza Eindhoven	104	4	PPHE Hotels Group, Carlson Rezidor (franchise)	8,5 (382)	Restaurant (3x), bar, 4 zalen, business center (€0), zwembad (€0), 2 sauna's (€0), fitness (€0), internet, parkeren
Novotel Eindhoven	94	4	Accor	8,3 (517)	Restaurant, bar, 9 zalen, buitenzwembad (€0), internet (€0), parkeren (€0)
Mercure Eindhoven	60	4	Amrâth, Accor (franchise)	7,6 (209)	Restaurant, bar, 3 zalen, internet, parkeren (€0)
Campanile Hotel & Restaurant Eindhoven	84	3	Louvre Hotels Group	7,4 (632)	Restaurant, bar, 1 zaal, internet (€0), parkeren (€0)
Sandton Hotel Eindhoven City Centre	75	3	Sandton	7,8 (225)	Restaurant, 6 zalen, internet (€0), parkeren
Crown Inn	61	3	-	7,4 (757)	Restaurant, brasserie/bar, internet, parkeren
Queen Hotel	40	3	-	8,5 (547)	Restaurant, bar, internet (€0), parkeren
Boutique Hotel Glow	40	3	-	8,8 (423)	Zelfbedieningsmuur, internet (€0), parkeren
Hampshire Hotel Parkzicht Eindhoven	37	3	Hampshire (franchise)	8,3 (237)	Restaurant, 1 zaal, internet (€0), parkeren (€0)
Boutique Hotel Lumière	25	3	-	8,9 (259)	Restaurant, internet (€0), parkeren
Hotel La Reine	18	3	-	8,4 (223)	Restaurant, 3 zalen, internet (€0), parkeren

¹²⁰ Bron: www.booking.com

¹²¹ Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering

¹²² Bron: www.booking.com

¹²³ Bronnen: Websites hotels, www.booking.com

Auberge Nassau	9	3	-	7,5 (173)	Restaurant, bar, internet (€0)
Hotel Benno	24	2	-	6,8 (266)	Restaurant, bar, internet (€0), parkeren
Tulip Inn Eindhoven Airport	120	-	Louvre Hotels Group	8,4 (341)	2 restaurants, 4 zalen, fitness (€0), internet (€0), parkeren
Totaal (19 hotels)	1.916				

Diverse bronnen / bewerkt door Horwath HTL

* = aantal sterren volgens de Nederlandse Hotel Classificatie

R = rating van gasten met tussen haakjes het aantal recensies

IHG = Intercontinental Hotels Group

Uit het overzicht blijkt dat niet alle hotels in Eindhoven groot zijn. Zo kunnen 4 van de 19 hotels met maximaal 25 kamers worden betiteld als klein en behoren er nog eens 4 met 37-61 kamers tot de categorie middelgroot.

Bij maar liefst twaalf van de negentien hotels is sprake van ketenbinding. Dit komt overeen met een aandeel van 63%, wat beduidend meer is dan het aandeel in de Nederlandse hotelmarkt van 28%. Van deze twaalf hotels zijn er echter maar zes verbonden aan een grote internationale keten. Bovendien is er bij maar liefst zes van de twaalf ketenhotels sprake van ketenbinding op basis van een franchisecontract, wat betekent dat de keten in principe niets te maken heeft met de feitelijke exploitatie van het hotel.

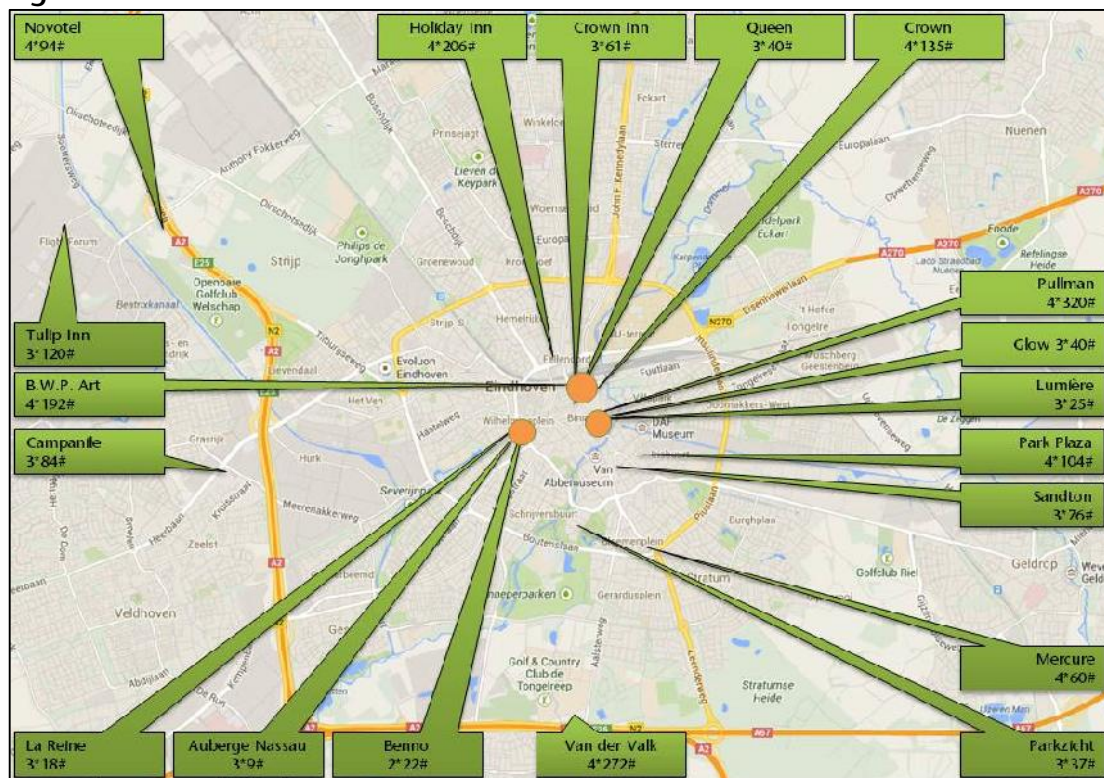
Een enkele uitzondering daargelaten, worden de hotels in Eindhoven over het algemeen goed beoordeeld door hotelgasten. De gewogen gemiddelde waardering van gasten in alle hotels in Eindhoven is 8.0. Met een gewogen gemiddelde van 8,4 ten opzichte van 7,6 worden de viersterren hotels duidelijk beter beoordeeld dan de driesterren hotels. Bijzonder sterk zijn Boutique Hotel Glow, Boutique Hotel Lumière, Best Western Premier Art Hotel Eindhoven, Holiday Inn Eindhoven, Park Plaza Eindhoven, Pullman Eindhoven Cocagne en Queen Hotel, allemaal met een gemiddelde gastenwaardering van een 8,5 of hoger. Het overgrote deel van deze hoog gewaardeerde hotels is ofwel relatief nieuw ofwel heeft niet al te lang geleden een renovatie ondergaan.

Vrijwel alle geclassificeerde hotels in Eindhoven bieden internetgebruik en parkeergelegenheid, al dan niet tegen betaling, maar het aanbod aan eet- en drinkgelegenheden, zalen en fitness- en wellnessfaciliteiten varieert sterk. Zo heeft Boutique Hotel Glow helemaal geen eet- en drinkgelegenheden, terwijl Pullman Eindhoven Cocagne maar liefst drie restaurants en een bar heeft. Van de hotels hebben er 6 helemaal geen zaalruimte en bij de andere 13 schommelt de zaalruimte tussen de 1 en de 21 zalen. Van de negentien hotels hebben er elf geen fitness- en wellnessfaciliteiten. Het aanbod van de overige acht varieert tussen alleen een kleine fitnessruimte en een volledig sportcentrum inclusief wellnessfaciliteiten.

De volgende figuur toont dat de hotels in Eindhoven ook verschillen in locatie, maar dat ze op vier hotels na allemaal zijn gelegen binnen de stadsring. Deze concentratie binnen de stadsring is opvallend. Als wordt gekeken naar steden die qua inwoneraantal net boven of net onder Eindhoven liggen en meer dan vijf middelgrote en grote hotels met 80 of meer kamers hebben (Breda, Groningen en Utrecht) blijkt dat 40% van de betreffende hotels een ligging heeft in of rond het centrum, tegenover 56% in Eindhoven. In Breda liggen 2 van de 7 middelgrote en

grote hotels in of rond het centrum (29%), in Utrecht liggen 3 van de 7 middelgrote en grote hotels in of rond het centrum (43%) en in Groningen liggen 3 van de 6 middelgrote en grote hotels in of rond het centrum (50%). Geconcludeerd kan worden dat het aanbod aan middelgrote en grote hotels op een perifere locatie in Eindhoven relatief klein is, terwijl de werkgelegenheid zich tegenwoordig juist vooral bevindt op perifere locaties zoals Bedrijventerrein De Hurk/Croy en de High Tech Campus.¹²⁴

Figuur 7. Locaties hotels Eindhoven



Bronnen: Google Maps / bewerkt door Horwath HTL

4.4 Toekomstige ontwikkeling hotelmarkt

De volgende tabellen tonen de plannen voor ontwikkelingen van nieuwe hotels of uitbreidingen van bestaande hotels in Zuidoost-Brabant die op het moment van schrijven nog actueel zijn. Voorgaande jaren speelden er ook nog andere plannen. Omdat er al zo lang niets meer over naar buiten is gebracht, is aangenomen dat die in de loop de jaren zijn geannuleerd. De eerste tabel heeft betrekking op locaties in Eindhoven. De tweede tabel heeft betrekking op locaties in andere gemeenten, op de grens met Eindhoven, waardoor de betreffende hotels na realisatie in de praktijk actief zullen zijn in de markt van Eindhoven. De derde tabel heeft betrekking op locaties in andere regiogemeenten, op grotere afstand van Eindhoven.

¹²⁴ Bronnen: Lijst Bedrijfschap Horeca en Catering begin 2013, Google Maps

Tabel 21. Mogelijk nieuw hotelaanbod Eindhoven

Centrum: Boutique Hotel Glow
De eigenaar van Boutique Hotel Glow heeft uitbreidingsplannen. Het gaat om 35 extra kamers, een ontbijtruimte, fitness en een vergaderzaal. Er is reeds een vergunning afgegeven voor de uitbreiding achter het bestaande hotel. Aangegeven is dat er wordt gewacht met het uitvoeren van het plan tot de markt duidelijke signalen afgeeft voor behoefte aan uitbreiding. Het is niet duidelijk of er voldoende financiële middelen zijn voor een realisatie. ¹²⁵
Centrum: Designhotel HAG
Al jaren wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van een hotel aan de Bergstraat in De Bergen in het centrum van Eindhoven. Na afkeuring van de planuitwerking door de Raad van State op basis van de bouwhoogte, naar aanleiding van bezwaren van de omwonenden, is een aangepast plan opgesteld, waarin rekening is gehouden met de ontwikkeling van circa 70 hotelkamers op driesterren niveau. Hiervoor wordt op het moment van schrijven een Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan opgesteld. ¹²⁶
Centrum: The Student Hotel (andere markt)
Het stationsgebied krijgt een metamorfose. Voor het voormalige postkantoor is een plan opgevat voor een combinatie van appartementen en kantoren. Daarnaast heeft de ontwikkelaar een akkoord bereikt met City Living voor de ontwikkeling van een vestiging van The Student Hotel. De financiering schijnt zo goed als rond te zijn en de wijzigingsprocedure rond het bestemmingsplan is recentelijk gestart. Het plan is om medio 2016 met 390 kamers te openen. Bestaande vestigingen van de keten richten zich sterk op langdurig verblijf van studenten, ondanks dat ze hotelvergunningen hebben en kamernachten voor het grote publiek beschikbaar stellen, en zijn daarmee grotendeels actief in een andere markt dan de hotelmarkt. ¹²⁷
Centrum: Holiday Inn Express (geannuleerd)
Tot voor kort bestond er een plan voor de vestiging van een driesterren Holiday Inn Express met 136 kamers in de helft van de Groene Toren in het centrum van Eindhoven. Begin mei 2014 werd bekend dat het plan wegens financieringsproblemen niet doorgaat. ¹²⁸
Flight Forum: driesterren ketenhotel
Onis Vastgoed heeft jaren geleden plannen opgevat voor de ontwikkeling van een hotel plus dienstencentrum (catering, kinderdagverblijf, retail, kantoren, business lounge) op het in de buurt van de luchthaven gelegen Flight Forum. De ontwikkeling van een driesterren hotel met circa 150 kamers past binnen het vigerende bestemmingsplan en een bouwvergunning is afgegeven. Met meerdere internationale hotelketens zijn vergaande gesprekken geleid. Volgens informatie van Onis Vastgoed is het hotel in ontwikkeling en wordt de oplevering verwacht voor 2014. In tegenstelling tot het jongere plan voor het nabijgelegen Tulip Inn Eindhoven Airport, heeft dit plan de realisatiefase nog steeds niet bereikt. De nabijheid van het Novotel Eindhoven en nu ook het Tulip Inn Eindhoven Airport vormen een uitdaging bij het rondkrijgen van de financiering. ¹²⁹
Strijp S: Budgethotel
In opdracht van woningcorporatie Trudo is een plan ontwikkeld voor een hotel in het Klokgebouw op Strijp-S. Het zou een budgethotel met slaapzalen moeten worden. Het plan was om de bouw te starten in januari 2014, maar de uitvoering werd uitgesteld. Meer informatie zou in het voorjaar van 2013 volgen, maar bleef uit. Het is onbekend of het vigerende bestemmingsplan de ontwikkeling van een hotel toelaat en of er een bouwvergunning is afgegeven. ¹³⁰

Diverse bronnen

¹²⁵ Bron: Boutique Hotel Glow

¹²⁶ Bron: Land 's-Heeren

¹²⁷ Bronnen: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 13-02-2013, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 22-10-2012, Nieuwsbericht Omroep Brabant d.d. 05-07-2012, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 04-07-2012, Gemeente Eindhoven

¹²⁸ Bronnen: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 06-05-2014, Gemeente Eindhoven, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 17-03-2014, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 27-07-2013, Nieuwsbericht Misset Horeca d.d. 21-09-2012

¹²⁹ Bronnen: Gemeente Eindhoven, Website Onis Vastgoed, Nieuwsbericht PropertyNL d.d. 18-08-2011

¹³⁰ Bronnen: Gemeente Eindhoven, Website Hotel Strijp S, Website Bureau Jochem Heijmans

Tabel 22. Mogelijke nieuw hotelaanbod regio Eindhoven*

Best: Van der Valk
Nederlands' oudste en grootste hotelketen heeft overeenstemming bereikt met de Gemeente Best voor het bouwen van een vijfsterren Van der Valk hotel aan de Eindhovenseweg Zuid in Best. De keten zal zelf investeren en exploiteren. Het exclusieve hotel met high tech / design thema moet 165 kamers gaan tellen en voorzien worden van onder meer een restaurant, een wellnesscentrum en zaalruimte. Voor de realisatie zal het bestemmingplan moeten worden aangepast, waarvoor nu eerst de ruimtelijke procedure wordt doorlopen. ¹³¹
Waalre: Bastion
De Bastion Hotel Groep heeft een perceel aan de zuidkant van de A2, tegenover het Van der Valk Hotel Eindhoven, in Waalre gekocht onder voorbehoud van het verkrijgen van een bouwvergunning. Het plan is om hier een nieuw Bastion Hotel te ontwikkelen met 156 kamers. Voor de realisatie zal het bestemmingplan moeten worden aangepast, waarvoor nu eerst de ruimtelijke procedure wordt doorlopen. De Gemeente Waalre staat positief tegenover de ontwikkeling en heeft in principe medewerking verleend. ¹³²

Diverse bronnen

* met een ligging buiten en op de grens met Eindhoven

Tabel 23. Mogelijke nieuw hotelaanbod regio Eindhoven*

Best: ABAB (andere markt)
Voor het voormalige kantoorpand van ABAB Accountants aan de Bosseweg in Best is de eigenaar in overleg met de agrarische Van Genugten Groep over conversie naar een logiesaccommodatie voor buitenlandse arbeiders. Voor de realisatie zal het bestemmingplan moeten worden aangepast, waarvoor eerst de ruimtelijke procedure zal moeten worden doorlopen. Mocht het tot een realisatie komen, zal de accommodatie grotendeels actief in een andere markt dan de hotelmarkt. ¹³³
Best: IBC (andere markt)
Voor het voormalige kantoorpand van Bouwbedrijf IBC aan de oude rijksweg Eindhoven-'s-Hertogenbosch in Best bestonden plannen voor conversie tot een hotel. Echter, op het moment van schrijven is de eigenaar in overleg met de agrarische Van Genugten Groep over conversie naar een logiesaccommodatie voor buitenlandse arbeiders. Het bestemmingsplan is vastgesteld, maar niet onherroepelijk. De omgevingsvergunning moet nog worden verleend. Mocht het tot een realisatie komen, zal de accommodatie grotendeels actief in een andere markt dan de hotelmarkt. ¹³⁴
Bladel: Egyptische Poort
Aan de rand van Bladel, ten zuiden van de N284 en nabij De Kempen, wordt een terrein van acht hectare rondom voetbalfaciliteiten getransformeerd tot een parklandschap waar mensen sporten, ontspannen, ontmoeten en wonen. Onderdeel is een leisure complex met onder meer een driersterren hotel met 30 kamers, een restaurant en een bar. Eind 2011 zijn de nieuwe kunstgrasvelden in gebruik genomen, de eerste stap in de realisatie van De Egyptische Poort. Medio 2012 werd bekend dat het college de voorkeur heeft voor meer kamers vanwege een grotere aantrekkingskracht op exploitanten. Eind 2013 lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Er zijn nog geen investeerders / exploitanten voor het mogelijke hotel. ¹³⁵

¹³¹ Bronnen: Valkenhorst BV, Gemeente Best

¹³² Bronnen: Bastion Hotel Groep, Gemeente Waalre

¹³³ Bron: Gemeente Best

¹³⁴ Bronnen: Gemeente Best, Website BRO, Hotelbouwplannen september 2011

¹³⁵ Bronnen: Website De Egyptische Poort, Gemeente Bladel, Staatscourant nummer 26.623, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 14-10-11, Hotelbouwplannen juni 2011, Hotelbouwplannen november 2009

Cranendonck: Hof van Cranendonck Op de plek van de voormalige proefboerderij in Soerendonck worden enkele bestaande gebouwen herontwikkeld, de stallen gesloopt en nieuw onderdelen gebouwd. Volgens plan wordt het Hof van Cranendonck opgezet in de vorm van een kloosterburcht, bestaande uit twee hotels, een restaurant met feestzaal, twee bars, een zalencentrum, een evenementenzaal, een ambachtelijk winkelstraatje, een galerie, een traditionele kapper, een binnenpaviljoen met alle horecafaciliteiten, een operationele brouwerij en een streekmuseum. Na zorgvuldige voorbereiding en extern advies hebben Gedeputeerde Staten besloten dat de ontwikkeling meerwaarde heeft voor Noord-Brabant. Investeringsmaatschappij De Raekt wil geldschieder worden. Over de hotelexploitaties is geen concretere informatie beschikbaar. ¹³⁶
Eersel: Steenovens Voor de ontwikkeling van de Steenovens-A67, gelegen tussen E3 strand en bedrijventerrein Meerheide, wordt gedacht aan een hotelinvulling. Aan de hand van diverse analyses was gekomen tot een visie voor een hotel met circa 150 kamers. Recentelijk heeft aanvullend onderzoek uitgewezen dat op deze locatie een destinationhotel met eigen vraaggeneratoren de beste kans van slagen heeft. ¹³⁷
Helmond: Golden Tulip West Ende Medio 2013 is bij Golden Tulip West Ende in Helmond gestart met de ontwikkeling van een nieuwe vleugel met daarin 36 hotelkamers, waarvan 8 voor langer verblijf. Het totaal aantal kamers komt dan op 107. De uitbreiding zou medio 2014 gereed moeten zijn. ¹³⁸
Oirschot: Landgoed Steenfort Tussen Oirschot en Middelbeers, gelegen aan de Steenfortseweg, en ten zuiden van Landgoed Baest zijn mogelijkheden voor het ontwikkelen van Landgoed Steenfort, een landgoed van circa 25 hectare waarvan 8 hectare bebouwd mag worden. Het Huis van De Brabantse Kempen nodigt marktpartijen uit ontwikkelingsplannen in te dienen, bijvoorbeeld voor verblijfsaccommodatie in het hogere segment. Het plan bevindt zich nog in de initiatieffase. ¹³⁹
Son en Breugel: De Zwaan Nadat eerdere uitbreidingsplannen niet zijn gerealiseerd, wil de eigenaar van Café-Restaurant De Zwaan nu zijn exploitatie uitbreiden door aan het kerkplein een nieuwe grote zaal te bouwen en door het voormalige pand van de Rabobank aan de Heistraat te converteren tot een driesterren hotel met 35 kamers. Volgens de Gemeente Son en Breugel past het binnen het bestemmingsplan. Het is onbekend welke vergunningen nog moeten worden verleend en hoe vergevorderd de financiering is. ¹⁴⁰
Valkenswaard: Rofra Rofra Sportieve Arrangementen wil aan de Hoppenbrouwers in Valkenswaard 2 hotels bouwen met in totaal 80 tot 100 kamers. De bouwplannen werden gedwarsboord door het voornemen van KPN om daar een zendmast voor mobiele telefonie te bouwen, maar medio 2012 werd duidelijk dat de zendmast naar een andere locatie gaat. Voor zover bekend is het plan verder niet geconcretiseerd. ¹⁴¹
Valkenswaard: Stayokay Begin 2013 bleek dat Rofra bezig was met de koop en daarna uitbreiding van Stayokay Valkenswaard. Voor de uitbreiding werd gedacht aan 25 tweepersoonskamers met eigen sanitair. Hierover is geen recentere informatie bekend. ¹⁴²

Diverse bronnen

* met een ligging buiten Eindhoven

¹³⁶ Bronnen: Website Hof van Cranendonck, Website Provincie Noord-Brabant, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 11-02-2012, Hotelbouwplannen november 2011

¹³⁷ Bron: Van Heesewijk Bouw

¹³⁸ Bron: Nieuwsbericht De Weekkrant d.d. 21-05-2013

¹³⁹ Bronnen: Gemeente Oirschot, Website De Brabantse Kempen

¹⁴⁰ Bronnen: Gemeente Son en Breugel, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 13-02-2014, Eindhovens Dagblad d.d. 27-12-11, Hotelbouwplannen juli 2008

¹⁴¹ Bronnen: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 22-01-2013, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 21-06-2012, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 14-02-2012

¹⁴² Bronnen: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 22-01-2013, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 21-06-2012, Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 14-02-2012

In de volgende tabel is een inschatting gedaan van het aantal kamers dat de komende jaren aan de logiesmarkt van de regio Zuidoost-Brabant zal worden toegevoegd. Met de kennis en ervaring van Horwath HTL is dit gedaan op basis van de informatie over de hierboven omschreven plannen, mogelijkheden en wensen. Belangrijke elementen bij de inschatting zijn of er al een toezegging is van een investeerder (I), of er al een toezegging is van een exploitant (E) en of er al planologische mogelijkheden zijn (P). De plannen voor The Student Hotel in Eindhoven en de twee logiesaccommodaties in Best voor buitenlandse arbeiders zijn niet opgenomen in het overzicht, omdat ze na realisatie (grotendeels) in andere markten dan de hotelmarkt actief zullen zijn. Omdat recentelijk is gebleken dat het geen doorgang zal vinden, is het plan voor het Holiday Inn Express in Eindhoven ook niet in het overzicht opgenomen. Uit de tabel blijkt dat verwacht wordt dat er op de middellange termijn 377 nieuwe kamers aan de markt van de regio Zuidoost-Brabant zullen worden toegevoegd, waarvan 97 in centrumgemeente Eindhoven zelf, 200 op de grens met Eindhoven en 80 op wat grotere afstand van Eindhoven in de andere regiogemeenten. Omdat is gewerkt met schattingen, waarbij in de realiteit mogelijk sommige plannen tot meer van de verwachte kamers zullen leiden en andere tot minder, wordt uitgegaan van een totale planvoorraad van circa 380 kamers.

Tabel 24. Verwachte toekomstige hotelkamers Zuidoost-Brabant

Gemeente / Project	#	I	E	P	Toelichting / aanvulling	Verwachte kamers
Waalre / Bastion	156	ja	ja	nee	P: ruimtelijke procedure voor wijziging wordt doorlopen, principemedewerking	(75% =) 117
Best / Van der Valk	165	ja	ja	nee	P: ruimtelijke procedure voor wijziging wordt doorlopen	(50% =) 83
Helmond / Golden Tulip West Ende	36	ja	ja	ja	-	(100% =) 36
Eindhoven / driesterren ketenhotel Flight Forum	145	nee	n.b.	ja	E: in het verleden vergevorderde gesprekken, vermoedelijk nu niet meer	(25% =) 36
Eindhoven / Designhotel HAG	70	ja	nee	nee	P: ruimtelijke procedure voor wijziging wordt doorlopen	(50% =) 35
Eindhoven / Boutique Hotel Glow	35	n.b.	ja	ja	-	(75% =) 26
Eersel / Steenovens	150	nee	nee	nee	P: gemeente wil graag jaarronde verblijfsaccommodatie	(10% =) 15
Son en Breugel / De Zwaan	35	n.b.	ja	nee	P: past binnen bestemmingsplan, vergunningen onbekend	(25% =) 9
Valkenswaard / Rofra	80-100	n.b.	n.b.	n.b.	-	(10% =) 9
Bladel / Egyptische Poort	30	nee	nee	nee	P: eind 2013 lag ontwerpbestemmingsplan ter inzage	(25% =) 8
Valkenswaard / Stayokay	25	n.b.	n.b.	n.b.	E: onbekend of Stayokay zou blijven P: onbekend of huidige horecabestemming uitbreiding toelaat	(10% =) 3
Eindhoven / Budgethotel Strijp-S	n.b.	nee	n.b.	n.b.	-	(0% =) 0

Cranendonck / Hof van Cranendonck	n.b.	nee	nee	nee	I: De Raekt wil financieren, maar het is onbekend wat P: provincie is voorstander	(0% =) 0
Oirschot / Landgoed Steenfort	n.b.	nee	nee	nee	P: ontwikkelingswens voor politiek; kan ook andere invulling krijgen	(0% =) 0
Totaal						377
Totale planvoorraad naar schatting						380

Bron: Horwath HTL

= geplande kamers, I = investeerder, E = exploitant, P = planologisch mogelijk, n.b. = niet bekend

5 Vraaganalyse Zuidoost-Brabant

5.1 Ontwikkeling hotelovernachtingen

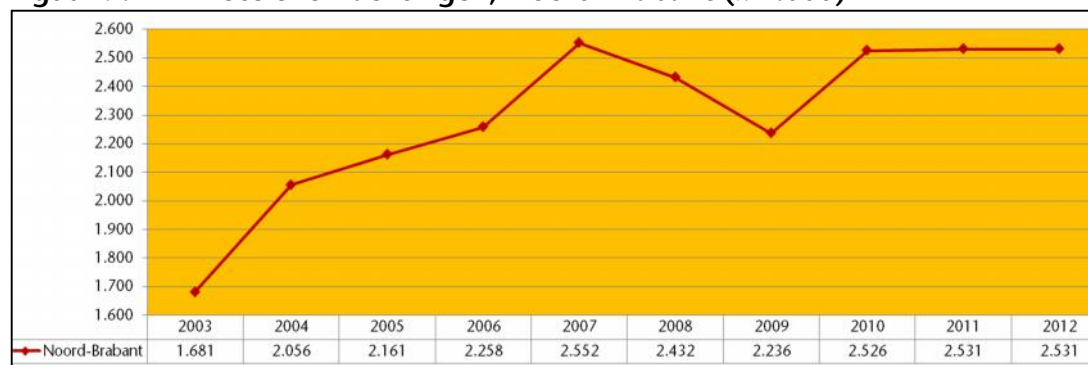
De volgende twee figuren tonen de historische ontwikkeling van overnachtingen in de nationale en provinciale hotelmarkten. Uit de figuren valt op te maken dat 2007 een topjaar was voor de Nederlandse hotelmarkt die daarna te kampen heeft gehad met een sterke daling. Ondanks deze daling en mede dankzij een sterk herstel was het aantal overnachtingen in de Nederlandse hotelmarkt circa 30% groter in 2012 dan in 2003 (gemiddeld 3,0% groei per jaar). In Noord-Brabant was het aantal overnachtingen in 2012 maar liefst 51% groter dan in 2003 (gemiddeld 4,7% groei per jaar). Dit is veroorzaakt door een buitengewoon sterke groei in de vijfjarige periode 2003-2007. Met 1,0% is de gemiddelde economische jaargroei in Noord-Brabant in de vijfjarige periode 2008-2012 beduidend kleiner dan in 2003-2007 (11,0%) en ook kleiner dan de gemiddelde economische jaargroei in 2008-2012 in Nederland (2,1%).

Figuur 8. Hotelovernachtingen, Nederland (x1.000)



Bron: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerkt door Horwath HTL

Figuur 9. Hotelovernachtingen, Noord-Brabant (x 1.000)



Bron: Statline - Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerkt door Horwath HTL

Helaas is er onvoldoende informatie beschikbaar om een beeld te schetsen van de ontwikkeling van hotelovernachtingen in de gehele regionale hotelmarkt in de tienjarige periode 2003-2012. Wel bleek uit eerder gemeentelijk onderzoek dat de groei in het aantal hotelovernachtingen in 2001-2010 in Eindhoven (gemiddeld

2,8% per jaar¹⁴³) beduidend groter was dan in Nederland (gemiddeld 1,9% per jaar¹⁴⁴), maar beduidend lager dan in Noord-Brabant (gemiddeld 3,8% per jaar¹⁴⁵). Ook bleek dat onder de gemeenten in Zuidoost-Brabant de historische groei in hotelovernachtingen sterk varieert¹⁴⁶. Op basis van informatie van een deel van de regiogemeenten lijkt er in 2008-2012 in de regiogemeenten, exclusief Eindhoven, sprake te zijn geweest van een gemiddelde jaargroei van 0,9%, tegenover 2,1% in Nederland en 1,0% in Noord-Brabant¹⁴⁷.

5.2 Ontwikkeling hotelresultaten

5.2.1 Nederland

Ongeveer 90% van het Nederlandse hotelaanbod bestaat uit drie-, vier- en vijfsterren hotels. Omdat de meeste geclassificeerde budgethotels kleinschalige familiehotels zijn, die er vaak geen professionele administratie op na houden, is over de resultaten van de resterende 10% van het Nederlandse hotelaanbod te weinig informatie beschikbaar om ontwikkelingen in de gemiddelde resultaten te kunnen herleiden. De volgende tabel toont daarom alleen de historische resultaten van Nederlandse hotels met een drie-, vier- of vijfsterren classificatie.

Tabel 25. Resultaten 3-, 4- en 5* hotels Nederland

*		2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld
3	RevPAR	55	43	46	48	51	49
	ARR	80	72	70	72	75	74
	%	69	60	65	67	68	66
4	RevPAR	71	57	59	63	63	63
	ARR	104	91	92	94	95	95
	%	68	63	65	67	66	66
5	RevPAR	122	99	121	128	125	119
	ARR	180	155	181	186	181	177
	%	68	64	67	69	69	67
3	RevPAR	72	58	60	66	65	64
-	ARR	105	93	93	98	97	97
5	%	68	62	65	67	67	66

Bronnen: HOSTA database - Horwath HTL

RevPAR = gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in €

ARR = gemiddelde kamerprijs in €

% = gemiddelde bezettingsgraad in %

In 2005 zette in de Nederlandse hotelmarkt het herstel in van de daling na 2000, waarna de opwaartse beweging doorzette tot een volgende top in 2007. In 2008 en 2009 was sprake van een tweede daling, waarbij vooral de resultaten in 2009 drastisch daalden. In 2010 bleef de gemiddelde kamerprijs stabiel, steeg de bezettingsgraad licht en steeg de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer licht. Hiermee leek in 2010 sprake te zijn van een stabilisatie, waarna in 2011 een eerste stap richting herstel werd gezet. Dat jaar steeg zowel de gemiddelde kamerprijs als de bezettingsgraad, waardoor ook de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer toenam. Deze eerste stap werd in 2012 echter niet door een

¹⁴³ Bron: Analyse Hotelmarkt Eindhoven d.d. 06-04-2012

¹⁴⁴ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹⁴⁵ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹⁴⁶ Bron: Gemeenten Zuidoost-Brabant

¹⁴⁷ Bron: Gemeenten Zuidoost-Brabant

tweede gevolgd. In 2012 was juist sprake van een lichte daling in de gemiddelde kamerprijs bij een gelijkblijvende bezettingsgraad, waardoor ook de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer licht daalde. Hierdoor lag de opbrengst per beschikbare kamer in 2012 in de gehele Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren markt op nog maar 90% van het niveau in 2008. Er zijn echter verschillen zichtbaar voor de verschillende segmenten. Zo lag de opbrengst per beschikbare kamer in het vijfsterren segment op een hoger niveau in 2012 dan in 2008 (102%), terwijl de opbrengst per beschikbare kamer in het viersterren en het driesterren segment op een lager niveau lag in 2012 dan in 2008 (respectievelijk 82% en 93%).

Net als elders in de wereld, geldt in de Nederlandse hotelmarkt dat over het algemeen een hogere sterrenclassificatie hand in hand gaat met een hoger prijsniveau. Een hogere sterrenclassificatie staat namelijk voor een groter aantal faciliteiten en diensten op een luxer niveau, waarvan de kosten deels moeten worden terugverdiend door een hogere kamerprijs. Het verschil tussen de gemiddelde kamerprijs voor een Nederlands vijfsterren hotel en een Nederlands viersterren hotel was gedurende de afgelopen jaren grofweg €80 en het verschil tussen de gemiddelde kamerprijs voor een Nederlands viersterren hotel en een Nederlands driesterren hotel was grofweg €20. De afgelopen jaren was de bezettingsgraad in het vijfsterren segment vaak iets hoger dan de bezettingsgraad in de viersterren en driesterren segmenten. Tussen de bezettingsgraad in het viersterren segment en de bezettingsgraad in het driesterren segment was gedurende de afgelopen jaren vrij weinig verschil zichtbaar.

Volgens de eerste gegevens was in 2013 ten opzichte van 2012 in de gehele Nederlandse hotelmarkt de opbrengst per beschikbare kamer 0,5% hoger, de gemiddelde kamerprijs 1% lager en de bezettingsgraad 1,5% hoger¹⁴⁸.

De resultaten in de Nederlandse hotelmarkt worden sterk beïnvloed door de vele hotels met relatief hoge bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen en daarmee ook relatief hoge opbrengsten per beschikbare kamer in de regio Amsterdam. De volgende tabel toont de historische resultaten van Nederlandse hotels met een drie-, vier- of vijfsterren classificatie en een ligging buiten de regio Amsterdam. Hieruit blijkt tevens dat Nederlandse hotels met een ligging buiten Amsterdam in de periode 2008-2012 harder zijn geraakt dan hotels met een ligging in de regio Amsterdam; in 2012 lag de opbrengst per beschikbare kamer op slechts 83% van het niveau in 2008.

Tabel 26. Resultaten 3-, 4- en 5* hotels Nederland, ex A'dam

	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld	
						Nederland, ex A'dam	Nederland
RevPAR	58	48	47	49	48	50	64
ARR	91	82	80	81	80	83	97
%	64	59	59	60	61	60	66

Bronnen: HOSTA database - Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

¹⁴⁸ Bron: European Union Hotel Reviews December 2013 – STR Global

5.2.2 Provincie Noord-Brabant

Omdat Noord-Brabant niet beschikt over vijfsterren hotels, toont de volgende tabel de historische resultaten van Brabantse hotels met een drie- of viersterren classificatie. Hieruit wordt duidelijk dat gedurende de afgelopen jaren zowel de gemiddelde kamerprijs als de gemiddelde bezettingsgraad in de hotelmarkt van Noord-Brabant lager was dan in Nederland. De resultaten waren ook lager dan in Nederland exclusief de regio Amsterdam. Wel heeft de hotelmarkt van Noord-Brabant minder geleden onder de meest recente economische crisis dan de Nederlandse hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam; net als in de gehele Nederlandse hotelmarkt inclusief hotels in de regio Amsterdam lag de opbrengst per beschikbare kamer in de hotelmarkt van Noord-Brabant in 2012 op 90% van het niveau in 2008.

Tabel 27. Resultaten 3- en 4* hotels Noord-Brabant

	'08	'09	'10	'11	'12	Gemiddeld		
						Noord-Brabant	Nederland, ex A'dam	Nederland
RevPAR	50	43	39	44	45	44	50	64
ARR	84	80	73	78	79	79	83	97
%	59	53	53	56	57	56	60	66

Bronnen: HOSTA database - Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

5.2.3 Zuidoost-Brabant

Zoals al eerder opgemerkt, heeft binnen de regio Zuidoost-Brabant Eindhoven de grootste aantrekkingskracht op hotelgasten en heeft Eindhoven verreweg het grootste aantal hotelkamers. Mede hierdoor hebben de hotels in Zuidoost-Brabant waarvan de resultaten gedurende de afgelopen jaren bekend zijn, op basis van de HOSTA-database van Horwath HTL en een enquête speciaal opgesteld en uitgezet voor deze behoeftebepaling, vooral een ligging in centrumstad Eindhoven. De volgende tabel toont daarom de historische resultaten van hotels in Eindhoven met een drie- of viersterren classificatie.

Tabel 28. Resultaten 3* en 4* hotels Eindhoven

	'08	'09	'10	'11	'12	Gemiddeld			NL
						Eindhoven	Noord-Brabant	NL, ex A'dam	
RevPAR	68	53	53	57	57	58	44	50	64
ARR	99	88	85	88	87	89	79	83	97
%	69	60	62	65	65	64	56	60	66

Bronnen: Hoteliers Eindhoven, HOSTA 2011-2013 - Horwath HTL / bewerkt door Horwath HTL

RevPAR = revenue per available room = opbrengst per beschikbare kamer in € = bezetting * ARR

ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs in €

% = bezetting

Hieruit wordt duidelijk dat gedurende de afgelopen jaren de resultaten in Eindhoven lager waren dan in heel Nederland, maar beduidend hoger dan in Nederland exclusief de regio Amsterdam en dan in Noord-Brabant. Wel hebben hotels in Eindhoven in 2008-2012, net als hotels in Nederland exclusief de regio Amsterdam, relatief zwaar geleden onder de meest recente economische crisis; in de hotelmarkt van Eindhoven lag de opbrengst per beschikbare kamer in 2012 op 84% van het niveau in 2008. In

2013 was de opbrengst per beschikbare kamer, de gemiddelde kamerprijs en de bezettingsgraad in Eindhoven volgens de eerste cijfers respectievelijk €55, €85 en 64%, allemaal iets lager dan in 2012.

Ondanks het opstellen en uitzetten van een enquête voor alle hotels met 25 of meer kamers in de gehele regio Zuidoost-Brabant speciaal voor dit behoefteonderzoek, zijn van slechts zes hotels in Zuidoost-Brabant met een ligging buiten centrumstad Eindhoven de gegevens van de afgelopen jaren bekend. Mede vanwege het specifieke karakter van de deelnemende hotels met een sterke concentratie op de zakelijke groepsmarkt, kunnen daarom geen representatieve gemiddelden van de gehele hotelmarkt in Zuidoost-Brabant of van de hotelmarkt in Zuidoost-Brabant exclusief Eindhoven worden weergegeven. Wel kan worden opgemerkt dat zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs van alle zes de hotels in andere regiogemeenten beduidend lager is dan de gemiddeldes in Eindhoven. In 2012 was de gemiddelde bezettingsgraad, gemiddelde kamerprijs en opbrengst per beschikbare kamer van deze hotels respectievelijk 43%, €62 en €26 en de resultaten in de voorgaande jaren waren niet beter. Het gaat hierbij om hotels met verschillende locaties (Best, Geldrop, Heeze en Leende, Son en Breugel, Veldhoven) en verschillende concepten (variërend van grootschalige conferentiehôtels tot kleinschalige toeristische hotels). Het is dus onwaarschijnlijk dat de buitengewoon lage gemiddelde resultaten van hotels buiten Eindhoven primair worden veroorzaakt door een slecht passende locatie of een slecht passend concept. Ook is het onwaarschijnlijk dat ze primair worden veroorzaakt door een slechte kwaliteit. De gemiddelde beoordelingen van gasten op de grootste boekingssite van Nederland van de betreffende hotels varieert van een 7,7 tot een 8,3 met een gemiddelde van een 8,1¹⁴⁹. Kortom: aangenomen mag worden dat de gemiddelde resultaten van hotels in Zuidoost-Brabant, exclusief hotels in Eindhoven, sterk onder de norm in de Nederlandse hotelmarkt liggen.¹⁵⁰

5.3 Marktsegmentatie en seizoensspreiding

5.3.1 Relatie marktsegmentatie en seizoensspreiding

De vraag naar hotelaccommodatie kan onderverdeeld worden naar vijf segmenten: het individuele zakelijke segment, het zakelijke groepssegment dat ook wel het MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Events) segment wordt genoemd, het individuele toeristische segment, het toeristische groepssegment en het segment 'overig'. Bij het laatste 'overig' kan worden gedacht aan luchtvaartgerelateerde vraag en vraag vanuit het gezondheidstoerisme.

Nederlandse hotels zijn seizoensgebonden. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden september-oktober en april-juni¹⁵¹, terwijl toeristisch verblijf zich concentreert in de lente- en zomermaanden met een duidelijke piek in augustus. Een soortgelijke spreiding kan in de Nederlandse hotelmarkt ook vastgesteld worden op weekbasis. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats op maandag tot en met donderdag en toeristisch verblijf juist voornamelijk op vrijdag en zaterdag. Zondag is voor beide markten een weinig populaire dag.

¹⁴⁹ Bron: www.booking.com d.d. 24-03-2013

¹⁵⁰ Bronnen: Hoteliers Eindhoven, HOSTA 2011-2013 - Horwath HTL

¹⁵¹ Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

Voor de Nederlandse hotelmarkt geldt dat over het algemeen 55%-60% van de vraag naar hotelkamers wordt gegenereerd door de zakelijke segmenten en 40%-45% door de toeristische segmenten, ervan uitgaande dat het segment 'overig' evenredig over de andere vier segmenten wordt verdeeld. In verband met bovengenoemde seizoens- en weकिनvloeden is een dergelijke, gebalanceerde verdeling noodzakelijk om een gezonde bezetting te kunnen behalen. Vanwege de toenemende vergrijzing enerzijds en toenemende vitaliteit en koopkracht van gepensioneerden anderzijds richten steeds meer hoteliers zich op deze doelgroep. Echter, doordat een groot deel van deze doelgroep nog steeds vasthoudt aan het hierboven genoemde ritme, levert dit vooral voordelen voor vakantieperioden en weekeinden en biedt het zelden een oplossing voor leegstand buiten vakantieperioden en op weekdays. Bovendien is ook binnen deze markt de concurrentie sterk. Door de economische crisis nam in 2009 zakelijke vraag sterker af dan toeristische vraag, waardoor de segmentatie uit balans is geraakt, zoals is weergegeven in de volgende tabel. Dit heeft een drukkende werking gehad op de bezettingsgraden. Het ziet ernaar uit dat de balans in de segmentatie in de Nederlandse hotelmarkt in 2012 nog niet is teruggevonden.

Tabel 29. Marktsegmentatie Nederland in %

	2008	2009	2010	2011	2012	Gemiddeld
Zakelijk individueel	39	33	33	32	33	34
Zakelijk groep	17	13	17	16	15	16
Toeristisch individueel	33	42	37	39	40	38
Toergroepen	7	8	8	8	8	8
Overig	5	4	4	5	4	4
Totaal*	100	100	100	100	100	100

Bronnen: HOSTA database - Horwath HTL

* optelsom van de individuele marktaandeelen kan wegens afronding uitkomen op meer dan 100%

5.3.2 Marktsegmentatie vergeleken

In de volgende tabel is de segmentatie in de Nederlandse, Brabantse en Eindhovense markt met elkaar vergeleken.

Tabel 30. Marktsegmentatie 2012 vergeleken in %

	Nationaal	Provinciaal	Lokaal (Eindhoven)*
Zakelijk individueel	33	48	60
Zakelijk groep	15	13	10
Toeristisch individueel	40	33	25
Toergroepen	8	5	3
Overig	4	1	2
Totaal**	100	100	100

Bron: HOSTA 2013 - Horwath HTL

* afgerond

** optelsom van de individuele marktaandeelen kan wegens afronding uitkomen op meer dan 100%

Op basis van de gegevens kan worden geconcludeerd dat in de Brabantse markt het zakelijke segment relatief groot is en beide toeristische segmenten relatief klein zijn en dat in de markt van Eindhoven het zakelijk individuele segment buitengewoon groot is en de overige segmenten relatief klein zijn. In Eindhoven is de afgelopen jaren het zakelijke groepsegment afgenomen en het individueel toeristische segment toegenomen. Ook met betrekking tot de marktsegmentatie geldt dat er te weinig gegevens bekend zijn over hotels met een ligging in Zuidoost-Brabant buiten Eindhoven om een representatief beeld te schetsen van de

gehele hotelmarkt in Zuidoost-Brabant of van de hotelmarkt in Zuidoost-Brabant exclusief Eindhoven. Aangenomen mag worden dat hotels in Zuidoost-Brabant buiten Eindhoven over het algemeen een minder sterke concentratie hebben op de zakelijke markt dan hotels in Eindhoven, de conferentiehôtels uitgezonderd.

5.4 Groeiverwachtingen

5.4.1 Relatie economische groei en groei hotelvraag

De hotelserie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ook wel de ontwikkeling van het bruto nationaal product. Vooral de verwachtingen voor de zakelijke segmenten zijn nauw verbonden met economische ontwikkelingen. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke hotelovernachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke hotelovernachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. Zeker in Nederland zijn de toeristische segmenten minder vatbaar voor economische veranderingen. In economisch hoogtij neemt het aantal toeristische hotelovernachtingen minder sterk toe dan het aantal zakelijke hotelovernachtingen. Hier staat tegenover dat ook wanneer het slecht gaat met de economie mensen willen recreëren. Wel gaan ze hiervoor minder ver weg en geven ze minder uit. Dit wil zeggen dat in slechte economische omstandigheden het aantal buitenlandse toeristen veelal afneemt, terwijl het aantal binnenlandse toeristen vaak juist toeneemt, maar compenseert laatstgenoemde toename eerstgenoemde afname niet geheel. Over het geheel genomen blijkt de toeristische sector en daarmee de hotelmarkt wereldwijd sneller te groeien dan de meeste andere economische sectoren. Volgens de World Tourism Organization was er in 2013 wereldwijd sprake van een groei van 5,0% in internationale toeristische aankomsten en ligt de groei voor 2014 naar verwachting tussen de 4,0% en 4,6% in. Voor de tienjarige periode 2010-2020 wordt een gemiddelde jaarlijkse groei van 3,8% verwacht¹⁵².

5.4.2 Historische ontwikkeling hotelvraag

Zoals eerder in dit rapport is gebleken, is in de regio Zuidoost-Brabant sprake van een relatief grote economische groeipotentie met centrumgemeente Eindhoven als drijvende kracht, neemt Brainport Regio Eindhoven een bijzondere en sterker wordende positie in de nationale en internationale wereld van toptechnologie in, profiteert de regio van de aanwezigheid van Nederlands' 2^{de} grootste luchthaven, heeft centrumgemeente Eindhoven een relatief groot aantal grote bedrijven met 250 of meer voltijd werknemers, heeft centrumgemeente Eindhoven relatief veel internationale bedrijven, heeft centrumgemeente Eindhoven een volwassen kantorenmarkt met een ruime vertegenwoordiging van zakelijke dienstverlening, heeft centrumgemeente Eindhoven een volwassen markt van bedrijventerreinen met voor de korte tot middellange termijn voldoende uitbreidingsmogelijkheden, is het aanbod van zaalruimte voor externe bijeenkomsten in centrumgemeente Eindhoven de afgelopen jaren in kwantiteit en kwaliteit gegroeid en hebben de regio Zuidoost-Brabant en centrumgemeente Eindhoven op het gebied van zakelijk en toeristisch klimaat de afgelopen jaren een groei meegemaakt. Dit alles staat tegenover de observatie dat de regio Zuidoost-Brabant en centrumgemeente

¹⁵² Bron: 2013 International Tourism Results and Prospects for 2014 – World Tourism Organization

Eindhoven relatief conjunctuurgevoelig zijn, de observatie dat de regio Zuidoost-Brabant en centrumgemeente Eindhoven toeristisch gezien nog altijd een relatief zwakke identiteit en imago hebben en de observatie dat de trekpleisters binnen de regio Zuidoost-Brabant sterk geconcentreerd zijn in centrumgemeente Eindhoven en op relatief grote afstand gevolgd door de gemeenten Helmond, Valkenswaard en Veldhoven, ondanks dat 20 van de 21 regiogemeenten grote bedrijven met een internationaal werkveld huisvesten en 13 van de 21 regiogemeenten over minimaal 1 groot bedrijf beschikken. Bovendien was er de afgelopen jaren binnen en buiten Nederland en dus ook in de regio Zuidoost-Brabant sprake van een buitengewoon langdurige economische teruggang in de plaats van een economische groei, met een negatieve uitwerking op de hotelvraag als gevolg. De gegevens over de historische groei in hotelovernachtingen in Noord-Brabant, Zuidoost-Brabant en centrumgemeente Eindhoven zijn niet eenduidig en beperkt in omvang. Wel doen ze vermoeden dat de historische groei in hotelovernachtingen in de gehele regio, in tegenstelling tot de economische groei, min of meer gelijk is aan de historische groei in hotelovernachtingen in Nederland, met een beduidend sterkere groei in centrumgemeente Eindhoven dan in het totaal van de andere regiogemeenten.

5.4.3 Verwachte toekomstige ontwikkeling hotelvraag

Uit ervaring is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotelserie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de hotelvraaganalyses van Horwath HTL wordt daarom meestal uitgegaan van een gesimplificeerd model van de economische conjunctuurbeweging, met een volledige economische cyclus van zeven jaar, waaronder één jaar met nulgroei, één hersteljaar en vijf jaren van groei in hotelvraag. In de afgelopen periode was in Nederland 2009 het jaar waarin verreweg de grootste economische terugslag werd ervaren en de grootste daling in hotelvraag. Normaal gesproken zou in de analyses van Horwath HTL dus worden uitgegaan van een jaar met nulgroei in 2009, gevolgd door een jaar met herstel in 2010 en vijf jaren met groei in 2011-2015, waarna de volgende cyclus zou beginnen met een jaar met nulgroei in 2016. De Nederlandse economie heeft de afgelopen periode echter te maken gehad met een buitengewoon zware en lange economische crisis, waarbij in 2013 slechts sprake was van een voorzichtig herstel in hotelvraag. Begin 2014 zijn duidelijk positievere geluiden te horen, zowel met betrekking tot economische groei als met betrekking tot hotelvraag en lijkt het einde van de crisis een voldongen feit. Op basis van voortschrijdend inzicht is het daarom realistischer om uit te gaan van een jaar met nulgroei in 2012, gevolgd door een jaar met herstel in 2013 en jaren van groei in 2014-2018, waarna de volgende cyclus begint met een jaar met nulgroei in 2019.

Het Economisch Plan Bureau ging in haar Decemberraming 2013 uit van een voorzichtige economische groei van 0,5% in 2014 en heeft dit in maart 2014 bijgesteld naar 0,75%¹⁵³. Binnen heel Nederland ziet de ING-bank voor 2014 vooral goede vooruitzichten voor de regio Zuidoost-Brabant, mede dankzij grote bedrijven als Philips in Eindhoven, ASML in Veldhoven, VDL in Eindhoven en DAF in Eindhoven¹⁵⁴. Voor de vijfjarige periode 2014-2018 wordt voor heel Nederland uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse groei van 1,4%¹⁵⁵. Gebaseerd op

¹⁵³ Bron: Website Centraal Plan Bureau

¹⁵⁴ Bron: Nieuwsbericht Eindhovens Dagblad d.d. 04-12-2013

¹⁵⁵ Bron: Forecast Summary The Netherlands April 2014 - Economist Intelligence Unit

historische resultaten, ondersteund door de verwachtingen van de ING-bank, wordt aangenomen dat de economie van Zuidoost-Brabant met centrumgemeente Eindhoven hogere economische groeicijfers zal vertonen.

Zoals eerder in deze rapportage duidelijk werd, is de regio Zuidoost-Brabant met centrumgemeente Eindhoven niet alleen in het recente verleden op het gebied van economisch en toeristisch klimaat gegroeid, maar zijn er ook voor de komende jaren diverse stimuli voor hotelvraag te verwachten, vanuit provinciale, regionale én lokale projecten. Voor een overzicht van relevante ontwikkelingen wordt terugverwezen naar de betreffende tabellen in de analyse zakelijk en toeristisch klimaat Zuidoost-Brabant en in de omgevingsanalyse Eindhoven. Zowel binnen als buiten centrumgemeente Eindhoven wordt verwacht dat de grootste groei in hotelovernachtingen in de regio Zuidoost-Brabant zal plaatsvinden in de zakelijke markt en daarbinnen voor het individueel zakelijke segment. Dit laatste heeft ook te maken met een landelijke trend: ten tijde van de economische crisis is het zakenleven alternatieven gaan zoeken en gebruiken om uitgaven aan zakelijke bijeenkomsten te verminderen en de verwachting is dat een deel van die alternatieven zal worden aangehouden ten koste van traditionele vergaderingen.

In de volgende twee tabellen zijn bovenstaande observaties en conclusies vertaald naar kwantitatieve groeiverwachtingen in de hotelmarkt van Zuidoost-Brabant en de hotelmarkt van centrumgemeente Eindhoven per segment voor de komende jaren. Hierin is rekening gehouden met conjuncturele ontwikkelingen. Naar verwachting groeit de vraag naar hotelkamers de komende jaren met 2,7% in de regionale markt en met gemiddeld 3,1% in de Eindhovense markt. De invloed van de omschreven ambities kan sterker worden en daarmee kunnen de groeipercentages groter worden als de transitie wordt gemaakt naar meer concrete ontwikkelingen.

Tabel 31. Verwachte groei vraag Zuidoost-Brabant, in %

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'21	'22	Gemiddeld
ZI	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	0,00	1,75	3,50	3,50	3,50	3,0
ZG	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	1,50	3,00	3,00	3,00	2,6
TI	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	0,00	1,50	2,75	2,75	2,75	2,4
TG	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	0,00	1,50	2,75	2,75	2,75	2,4
	3,13	3,13	3,13	3,13	3,13	0,00	1,61	3,13	3,13	3,13	2,7

Bron: Horwath HTL

ZI = zakelijk individueel (aangenomen marktaandeel van 45%)

ZG = zakelijke groep (aangenomen marktaandeel van 15%)

TI = toeristisch individueel (aangenomen marktaandeel van 35%)

TG = toeristisch groep (aangenomen marktaandeel van 5%)

Tabel 32. Verwachte groei vraag Eindhoven, in %

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	Gemiddeld
ZI	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	2,00	4,00	4,00	4,00	3,4
ZG	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	0,00	1,75	3,75	3,75	3,75	3,2
TI	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	0,00	1,50	2,75	2,75	2,75	2,4
TG	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	0,00	1,50	2,75	2,75	2,75	2,4
	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	0,00	1,83	3,60	3,60	3,60	3,1

Bron: Horwath HTL

ZI = zakelijk individueel (marktaandeel van 60%)

ZG = zakelijke groep (marktaandeel van 10%)

TI = toeristisch individueel (marktaandeel van 25%)

TG = toeristisch groep (marktaandeel van 5%)

6 Behoeftanalyse Zuidoost-Brabant

6.1 Introductie methodieken

Er zijn verschillende methodieken om te komen tot indicaties van de marktruimte voor of de behoefte aan nieuwe kamers in een logiesmarkt.

In één daarvan worden de resultaten van de bestaande logiesaccommodaties als leidraad genomen. Omdat in deze methodiek gebruik wordt gemaakt van het huidige aanbod, de huidige vraag en de verwachte groei in vraag per jaar in de komende tien jaar op basis van verwachtingen voor de bereikbaarheid en het zakelijke en toeristische klimaat, is deze methodiek het meest compleet. Echter, gebleken is dat er over de logiesmarkt in Zuidoost-Brabant exclusief Eindhoven onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om een representatief beeld te schetsen van de gemiddelde resultaten in de gehele logiesmarkt. Ook is gebleken dat er voor de logiesmarkt van Eindhoven alleen gegevens beschikbaar zijn over de drie- en viersterren hotelmarkt. Omdat het Nederlandse classificatiesysteem niet altijd meer perfect aansluit op moderne hotelconcepten en in de planvorming van hotels nog niet altijd bekend is wat de kwaliteitsclassificatie zal zijn, is het wel het beste om de behoefte in de gehele logiesmarkt van officiële hotels, pensions en Bed & Breakfasts te bepalen. Overigens maakt de drie- en viersterrenmarkt in Eindhoven wel 91% van de gehele logiesmarkt uit.

In een andere methodiek wordt het aantal kamers in een logiesmarkt in verhouding tot het aantal inwoners in de betreffende logiesmarkt vergeleken met verhoudingen in de Nederlandse logiesmarkt. In deze eenvoudige methodiek is het aantal inwoners indicatief voor de aantrekkingskracht van een bepaalde markt. Inwoners willen in hun woonomgeving kunnen recreëren en werken en werknemers ontvangen bezoekers van andere vestigingen van hun bedrijf of van buiten het bedrijf. Recreatieve voorzieningen hebben niet per definitie een toeristische aantrekkingskracht, niet alle werknemers van alle bedrijven ontvangen gasten en deze statische methodiek houdt geen rekening met ontwikkelingen in de toekomst, dus zeker in vergelijking met de hierboven omschreven methodiek op basis van resultaten heeft deze eenvoudige methodiek beperkingen. Echter, juist door de eenvoud en het gebrek aan aannames geeft het wel interessante globale indicaties en in sommige gevallen biedt het een goede aanvulling op andere methodieken.

In een vergelijkbare methodiek wordt het aantal kamers in een logiesmarkt in verhouding tot het aantal inwoners in de betreffende logiesmarkt vergeleken met verhoudingen in de Nederlandse logiesmarkt. In deze eenvoudige methodiek is het aantal banen indicatief voor de zakelijke aantrekkingskracht. Werknemers ontvangen bezoekers van andere vestigingen van hun bedrijf of van buiten het bedrijf. Niet alle werknemers van alle bedrijven ontvangen gasten en deze statische methodiek houdt geen rekening met ontwikkelingen in de toekomst, dus zeker in vergelijking met de hierboven omschreven methodiek op basis van resultaten heeft ook deze eenvoudige methodiek beperkingen. Echter, ook hier geldt dat het juist door de eenvoud en het gebrek aan aannames wel interessante globale indicaties geeft en in sommige gevallen een goede aanvulling biedt op de resultaten van andere methodieken.

Vanwege het voorgaande is ervoor gekozen om in dit regionale behoefteonderzoek eerst de behoefte te bepalen in de logiesmarkt van centrumgemeente Eindhoven

door middel van een aangepaste methodiek op basis van resultaten en vervolgens de twee andere – eenvoudigere – methodieken toe te passen op de logiesmarkt in de gehele regio. Op basis van eerdere bevindingen en de resultaten van de drie methodieken is daarna een conclusie getrokken over de behoefte aan nieuwe logieskamers in Zuidoost-Brabant in de periode 2014-2023.

Tot slot zijn in dit hoofdstuk conclusies op basis van de drie methodieken over de behoefte aan nieuwe logieskamers in de regio Zuidoost-Brabant geconfronteerd met de verwachte groei in het regionale logiesaanbod.

6.2 Methodiek op basis van resultaten voor centrumgemeente Eindhoven

6.2.1 Stappen en aannames

De volgende twee tabellen tonen de stappen die zijn genomen en de aannames die zijn gedaan om op basis van resultaten te komen tot een indicatie van de behoefte aan nieuwe logieskamers in Eindhoven – gebruikmakend van de voornaamste observaties en conclusies uit vrijwel alle eerdere analyses zoals omschreven in deze rapportage.

Tabel 33. Stappen

Stappen	
1	Het berekenen van het aantal gerealiseerde kamernachten in de drie- en viersterren markt van Eindhoven in 2013, gebaseerd op een nog vast te stellen aantal beschikbare kamers (zie aannames), de bezettingsgraad zoals vastgesteld in de vraaganalyse en de 365 dagen van het jaar
2	Het herleiden van het aantal verwachte kamernachten in de drie- en viersterren markt in Eindhoven voor elk jaar in de periode 2014-2023 door het vermenigvuldigen van het aantal gerealiseerde kamernachten in het voorgaande jaar met het verwachte groeipercentage voor het betreffende jaar zoals vastgesteld in de vraaganalyse (onder meer op basis van observaties en conclusies uit de omgevingsanalyse Eindhoven)
3	Het berekenen van het aantal benodigde kamernachten in de drie- en viersterren markt van Eindhoven op een nader te bepalen wenselijke bezettingsgraad voor elk jaar in de periode 2014-2023 door het aantal verwachte kamernachten te delen door de nader te bepalen wenselijke bezettingsgraad en dan door de 365 of 366 dagen van het jaar
4	Het verminderen van het aantal benodigde kamernachten in de drie- en viersterren markt van Eindhoven met het aantal beschikbare kamernachten in de drie- en viersterren markt van Eindhoven voor elk jaar in de periode 2014-2023, rekening houdend met de extra hotelkamers van Tulip Inn Eindhoven Airport
5	Het delen van het resultaat van voorgaande stap door 365 of 366 dagen om op de marktruimte in de drie- en viersterren markt van Eindhoven uit te komen
6	Het delen van het resultaat van voorgaande stap door het aandeel van de drie- en viersterren markt in de gehele logiesmarkt van Eindhoven in 2013 om op de marktruimte in de gehele logiesmarkt van Eindhoven uit te komen

Bron: Horwath HTL

Tabel 34. Aannames

Aannames	
1	De drie- en viersterren markt van Eindhoven bestond in 2013 uit 1.772 kamers (inclusief Boutique Hotel Glow, exclusief het tweesterren Hotel Benno en het nieuwe Tulip Inn Eindhoven Airport)
2	Het nieuwe Tulip Inn Eindhoven Airport beleeft in 2014 het eerste volledige operationele jaar, waardoor in de analyse de drie- en viersterren markt van Eindhoven in 2014 wordt uitgebreid met de 120 kamers van Tulip Inn Eindhoven Airport
3	De bezettingsgraad in de drie- en viersterren markt van Eindhoven bedroeg 64% in 2013, zoals bleek uit de vraaganalyse
4	De vraag in de drie- en viersterren markt van Eindhoven groeit in de periode 2014-2023 naar verwachting met een gemiddelde van 3,1% per jaar, rekening houdend met conjuncturele schommelingen, zoals bleek uit de vraaganalyse (onder meer op basis van observaties en conclusies uit de omgevingsanalyse Eindhoven)
5	Een 'wenselijke' bezettingsgraad voor de drie- en viersterren markt van Eindhoven is 67%, zoals hieronder is toegelicht
	Vanwege de in de vraaganalyse omschreven segmentatie en spreiding van vraag over seizoenen en dagen van de week in de Nederlandse logiesmarkt, is een bezettingsgraad van 100% voor een logiesaccommodatie en zeker voor een gehele markt van logiesaccommodaties niet realistisch. Zo heeft een zakelijk georiënteerde logiesaccommodatie gedurende weekdagen een hogere bezettingsgraad dan gedurende de weekenddagen, terwijl een toeristisch georiënteerde logiesaccommodatie gedurende de weekenddagen een hogere bezettingsgraad heeft dan gedurende weekdagen. Ongeacht de positionering van de logiesaccommodatie richting doelgroepen, dient er bovendien rekening te worden gehouden met annuleringen. Vanuit de markt komt daarbij dat er altijd dagen zijn die buitengewoon druk zijn, omdat er op dat moment meer zakelijke en/of toeristische activiteiten zijn in de betreffende markt. Een gezonde langjarige bezettingsgraad in een markt ligt maximaal tussen de 65% en de 75%, afhankelijk van de karakteristieken van de markt. Als de bezettingsgraad in een markt hoger ligt, wil dit zeggen dat het aanbod de vraag gedurende piekperioden niet aankan. Ook is het in een dergelijke situatie met ondercapaciteit waarschijnlijk dat de prijzen relatief hoog zijn, waardoor reizigers mogelijk logiesaccommodaties buiten de regio gaan zoeken of helemaal wegblijven. Om de vaste kosten en vaste lasten van een logiesaccommodatie te kunnen dekken, is voor een gezonde exploitatie een minimale bezettingsgraad van 55% tot 65% noodzakelijk, afhankelijk van de karakteristieken van de markt. Bij een lagere gemiddelde bezettingsgraad is er sprake van overcapaciteit met verloederende en leegstand als risico's. In de afgelopen 10 jaar bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad in de hotelmarkt van Eindhoven 66% ¹⁵⁶ , bij een stijgend aanbod, op basis waarvan zou kunnen worden aangenomen dat dit een bezettingsgraad is waarmee in Eindhoven een gezonde exploitatie kan worden gerealiseerd. In deze periode was echter sprake van het herstel van één recessie en een buitengewoon diepe tweede recessie. Dit heeft ook in de hotelmarkt van Eindhoven een negatieve uitwerking gehad op de gemiddelde bezettingsgraad en de gemiddelde kamerprijs en aangenomen mag worden dat hierdoor de hotels in Eindhoven hebben ingeteerd op hun reserves. Voor een markt die bovendien naar verwachting zal blijven worden gedomineerd door de zakelijke markt, lijkt 67% daarom een wenselijke bezettingsgraad als gemiddelde voor de gehele markt. Met een dergelijke bezettingsgraad kunnen in principe alle hotels in de gehele markt een gezonde winst draaien.
6	De drie- en viersterren markt van Eindhoven had in 2013 een aandeel van 91% in de gehele logiesmarkt

Bron: Horwath HTL

6.2.2 Resultaat

De volgende figuur geeft een indicatie van de cumulatieve behoefte aan nieuwe kamers in de gehele markt van geclassificeerde hotels en ongeclassificeerde pensions en Bed & Breakfasts in Eindhoven in de tienjarige periode 2014-2023 volgens de methodiek op basis van resultaten.

¹⁵⁶ Bronnen: Enquête Hoteliers Eindhoven, HOSTA 2005 tot en met 2013 - Horwath HTL

Figuur 10. Behoefteraming Eindhoven, 2014-2023



Bron: Horwath HTL

Hieruit blijkt dat er in de periode 2014-2016 in de logiesmarkt van Eindhoven geen behoefte is aan extra kamers. Vanaf 2017 ontstaat er wel behoefte, die oploopt tot 434 kamers in 2023. Het getal van 434 hotelkamers is gebaseerd op alle relevante informatie die gedurende dit onderzoek is gevonden en verwerkt in de voorgaande analyses plus een aantal onoverkomelijke aannames. Niemand kan de toekomst voorspellen. Het is daarom verstandig om de berekende behoefte van 434 kamers tot en met 2023 te beschouwen als indicatie of leidraad. Het is waarschijnlijk dat de daadwerkelijke behoefte in de praktijk in een bandbreedte rondom 434 kamers ligt. Tussen 390 en 475 kamers lijkt een veilige bandbreedte voor de behoefte aan nieuwe logieskamers in Eindhoven tot en met 2023. In de behoefteraming is gewerkt met een 'wenselijke' gemiddelde bezettingsgraad van 67% voor de gehele markt waarmee in principe alle hotels in die markt een gezonde winst kunnen draaien. Dit wil zeggen dat er beduidend meer dan 390 tot 475 nieuwe kamers aan de markt kunnen worden toegevoegd voordat het risico ontstaat op onverantwoord lage resultaten. Mocht voor sommige van de bekende ambities de transitie worden gemaakt naar meer concrete ontwikkelingen en/of mochten er nieuwe ontwikkelingen ontstaan die een invloed hebben op het aanbod aan zakelijke en toeristische trekpleisters, zal de behoefte toenemen. Deze behoefte is alleen gebaseerd op de huidige vraag naar hotelkamers in Eindhoven en de autonome groei hierin. Er is dus nog geen rekening gehouden met de ontwikkeling van nieuwe hotels die vanwege een buitengewoon sterk merk en/of uniek concept aanvullende vraag zullen genereren en de behoefte zullen vergroten.

6.3 Methodiek op basis van aantal inwoners

In de volgende tabel is voor 2013 het aantal logieskamers per 10.000 inwoners in de regio Zuidoost-Brabant vergeleken met het aantal logieskamers per 10.000 inwoners in heel Nederland en het aantal logieskamers per 10.000 inwoners in Nederland exclusief de vier grootste gemeenten.

Tabel 35. Stappen, aannames, resultaat behoefte in Zuidoost-Brabant, 2013

Kamers Zuidoost-Brabant ¹⁵⁷	4.209
Inwoners Zuidoost-Brabant ¹⁵⁸	745.019
Kamers / 10.000 inwoners Zuidoost-Brabant	56
Kamers Nederland ¹⁵⁹	114.933
Inwoners Nederland ¹⁶⁰	16.779.575
Kamers / 10.000 inwoners Nederland	68
Kamers Nederland exclusief G4 ¹⁶¹	80.186
Inwoners Nederland exclusief G4 ¹⁶²	14.536.231
Kamers / 10.000 inwoners Nederland exclusief G4	55
Verschil kamers / 10.000 inwoners Nederland - Zuidoost-Brabant	12
Verschil kamers / 10.000 inwoners Nederland exclusief G4 - Zuidoost-Brabant	-1
Behoefte kamers Zuidoost-Brabant in verhouding tot Nederland	894
Behoefte kamers Zuidoost-Brabant in verhouding tot. Nederland exclusief G4	-75

Diverse bronnen

Als Zuidoost-Brabant evenveel logieskamers in verhouding tot het aantal inwoners zou hebben als gemiddeld in Nederland, zou Zuidoost-Brabant er nog 894 kamers bij moeten hebben. Dit zou echter niet realistisch zijn. De omvang van de gehele Nederlandse logiesmarkt, wordt sterk beïnvloed door de logiesmarkten van de vier grootste gemeenten (G4). Voor een indicatie van de relatieve omvang van het logiesaanbod in de gehele regio Zuidoost-Brabant is het realistischer om te vergelijken met een Nederlands gemiddelde waarbij de cijfers van de G4 zijn uitgesloten. Als Zuidoost-Brabant evenveel logieskamers in verhouding tot het aantal inwoners zou hebben als gemiddeld in Nederland, exclusief de G4, zou Zuidoost-Brabant 75 kamers minder moeten hebben. Het gaat hier om kamers in geclassificeerde hotels en ongeclassificeerde pensions en Bed & Breakfasts. Volgens deze methodiek was er in 2013 in de logiesmarkt van de regio Zuidoost-Brabant dus geen behoefte aan extra hotelkamers.

Als in meer detail zou worden gekeken, zou blijken dat sommige regiogemeenten relatief veel logieskamers in verhouding tot het aantal inwoners beschikken en er daar geen behoefte is aan nieuwe kamers, maar dat het relatieve logiesaanbod in andere regiogemeenten juist relatief klein is en er daar mogelijk wel behoefte is aan nieuwe logieskamers, die in de huidige situatie wordt vervuld door een teveel aan kamers in andere regiogemeenten.

6.4 Methodiek op basis van aantal banen

In de volgende tabel is voor 2012 het aantal logieskamers per 10.000 banen in de regio Zuidoost-Brabant vergeleken met het aantal logieskamers per 10.000 banen in heel Nederland en het aantal logieskamers per 10.000 banen in Nederland exclusief de vier grootste gemeenten.

¹⁵⁷ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹⁵⁸ Bron: Demografische kerncijfers per gemeente 2013

¹⁵⁹ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹⁶⁰ Bron: Demografische kerncijfers per gemeente 2013

¹⁶¹ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹⁶² Bron: Demografische kerncijfers per gemeente 2013

Tabel 36. Stappen, aannames, resultaat behoefte Zuidoost-Brabant, 2012

Kamers Zuidoost-Brabant ¹⁶³	4.014
Banen Zuidoost-Brabant ¹⁶⁴	404.370
Kamers / 10.000 inwoners Zuidoost-Brabant	99
Kamers Nederland ¹⁶⁵	110.217
Banen Nederland ¹⁶⁶	8.084.740
Kamers / 10.000 inwoners Nederland	136
Kamers Nederland exclusief G4 ¹⁶⁷	77.973
Banen Nederland exclusief G4 ¹⁶⁸	6.730.270
Kamers / 10.000 inwoners Nederland exclusief G4	116
Verschil kamers / 10.000 inwoners Zuidoost-Brabant – Nederland	37
Verschil kamers / 10.000 inwoners Zuidoost-Brabant – Nederland exclusief G4	17
Behoefte kamers Zuidoost-Brabant i.v.m. Nederland	1.496
Behoefte kamers Zuidoost-Brabant i.v.m. Nederland exclusief G4	687

Diverse bronnen

Als Zuidoost-Brabant evenveel logieskamers in verhouding tot het aantal banen zou hebben als gemiddeld in Nederland, zou Zuidoost-Brabant er nog 1.496 kamers bij moeten hebben. Net als bij de vorige methodiek, is het echter realistischer om uit te gaan van een Nederlands gemiddelde waarbij de cijfers van de G4 zijn uitgezonderd. Als Zuidoost-Brabant evenveel logieskamers in verhouding tot het aantal banen zou hebben als gemiddeld in Nederland, exclusief de G4, zou Zuidoost-Brabant er nog 687 kamers bij moeten hebben. Ook hier gaat het om geclassificeerde hotels en ongeclassificeerde pensions en Bed & Breakfasts.

6.5 Behoefte logiesmarkt Zuidoost-Brabant

Toen werd gekeken naar een combinatie van het huidige aanbod inclusief het nieuwe Tulip Inn Eindhoven Airport, de huidige vraag en de verwachte toekomstige vraag, zoals is gedaan bij de methodiek op basis van resultaten, leek er in de periode 2017 tot en met 2023 in Eindhoven behoefte te zijn aan 390-475 nieuwe kamers in hotels, pensions en Bed & Breakfasts. Vanwege onvoldoende gegevens voor het schetsen van een representatief beeld van de gemiddelde resultaten in de gehele logiesmarkt van Zuidoost-Brabant, is ervoor gekozen om deze methodiek alleen toe te passen op de hotelmarkt van Eindhoven, die tot op zekere hoogte losstaat van de rest van de regionale markt. Vanwege de locaties in 5 verschillende gemeenten, het gevarieerde karakter en de voldoende tot goede gastenbeoordelingen van de 6 hotels waarvan wel gegevens bekend zijn alsmede vanwege het marktaandeel van bijna 50% van deze 6 hotels, wordt aangenomen dat de gemiddelde resultaten van deze 6 hotels wel een goede basis vormen voor het gemiddelde van de gehele regionale markt, exclusief Eindhoven. In ieder geval is het zeer onwaarschijnlijk dat de gemiddelde resultaten in de gehele regionale markt, exclusief Eindhoven, op een niveau liggen dat zodanig hoger is dan het ongezonderd lage niveau van de zes hotels waarvan de gegevens bekend zijn dat daaruit een behoefte aan uitbreiding in de regio Zuidoost-Brabant buiten Eindhoven blijkt. Daarna werd opgemerkt dat de gehele regio Zuidoost-Brabant op

¹⁶³ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹⁶⁴ Bronnen: LISA 2012

¹⁶⁵ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹⁶⁶ Bron: LISA 2012

¹⁶⁷ Bron: HINC – Bedrijfschap Horeca en Catering

¹⁶⁸ Bron: LISA 2012

basis van het logiesaanbod in verhouding tot het aantal inwoners geen behoefte heeft aan nieuwe logieskamers, hoewel er in sommige regiogemeenten sprake kan zijn van ondercapaciteit en in sommige andere regiogemeenten van overcapaciteit, en dat de gehele regio Zuidoost-Brabant op basis van het logiesaanbod in verhouding tot het aantal banen behoefte heeft aan 678 nieuwe kamers. Het verschil kan worden verklaard door een relatief groot aantal banen in de regio Zuidoost-Brabant. De eerder genoemde behoefte aan 390 tot 475 nieuwe logieskamers in de markt van Eindhoven in de periode 2014-2013 valt ruim binnen deze bandbreedte van 0 tot 678 kamers. Op basis van dit alles lijkt het realistisch om de resultaten van de methodiek op basis van resultaten voor de logiesmarkt van Eindhoven voor de periode 2014-2023 aan te houden voor de gehele regio Zuidoost-Brabant, waarbij de grootste behoefte te vinden is in Eindhoven zelf en op locaties die grenzen aan Eindhoven en waarbij rekening dient te worden gehouden met uitzonderingsituaties binnen de regio.

In het vorige hoofdstuk werd opgemerkt dat de invloed van de bekende ambities sterker kan worden als de transitie wordt gemaakt naar meer concrete ontwikkelingen. Een voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van evenemententerrein Gulsbergen, dat nu eerder is ingeschat in de categorie ambities dan in de categorie concrete ontwikkeling. Mocht dit in de toekomst daadwerkelijk het geval zijn, zal dit een positieve invloed hebben op de behoefte. Hetzelfde geldt voor nieuwe ontwikkelingen rondom zakelijke en toeristische trekpleisters.

6.6 Verwachte groei in aanbod

Uit de aanbodanalyse bleek dat er – op basis van de huidige informatie over projecten – op de middellange termijn naar verwachting circa 380 nieuwe kamers in logiesaccommodaties in de regio Zuidoost-Brabant zullen worden gerealiseerd, waarvan circa 100 in centrumgemeente Eindhoven zelf, circa 200 op de grens met Eindhoven en circa 80 op wat grotere afstand van Eindhoven in de andere regiogemeenten. Wanneer de nieuwe logieskamers aan de markt zullen worden toegevoegd is afhankelijk van meerdere factoren en zeer moeilijk in te schatten. Rekening houdend met een vergunningentrajec en bouwtijd van twee à drie jaar, lijkt het in ieder geval reëel om aan te nemen dat in de periode 2014-2016 weinig tot geen van de verwachte kamers zal worden gerealiseerd. Een aantal van de projecten is al wat verder gevorderd en zou in 2017 de eerste volledige operationele jaren kunnen draaien. Daarom is aangenomen dat grofweg 50% van de verwachte kamers in 2017 aan de markt zullen worden toegevoegd en het restant evenredig in de daaropvolgende jaren.

Tabel 37. Confrontatie verwachte aanbod

	Verwacht nieuw aanbod
2014	0
2015	0
2016	0
2017	200
2018	230
2019	260
2020	290
2021	320
2022	350
2023	380

Bron: Horwath HTL

6.7 Confrontatie behoefte met verwachte groei in aanbod

In de volgende tabel is de behoefte aan nieuwe logieskamers geconfronteerd met de verwachte toename van het aantal logieskamers in Zuidoost-Brabant. Het gaat hierbij om cumulatieve getallen. Geconcludeerd kan worden dat de verwachte realisatie van nieuwe logieskamers in de regio Zuidoost-Brabant op de korte termijn groter is dan de behoefte, maar dat op termijn het verwachte nieuwe aanbod en de verwachte behoefte bij elkaar komen. Naar verwachting hebben grootschalige zakelijke hotels de meeste kans van slagen op goed bereikbare A2 locaties nabij de grootste trekpleisters en hebben kleinere toeristisch georiënteerde hotels de meeste kans van slagen op aantrekkelijke locaties in het centrum van Eindhoven. In de behoefte-raming is gewerkt met een 'wenselijke' gemiddelde bezettingsgraad voor de gehele markt waarmee in principe alle hotels in die markt een gezonde winst kunnen draaien. Dit wil zeggen dat er beduidend meer nieuwe kamers aan de markt kunnen worden toegevoegd dan de berekende behoefte voordat het risico ontstaat op onverantwoord lage resultaten. Mocht voor sommige van de bekende ambities de transitie worden gemaakt naar meer concrete ontwikkelingen en/of mochten er nieuwe ontwikkelingen ontstaan die een invloed hebben op het aanbod aan zakelijke en toeristische trekpleisters, zal de behoefte toenemen. Bovendien is de behoefte alleen gebaseerd op de huidige vraag naar hotelkamers en de autonome groei hierin. Er is dus nog geen rekening gehouden met de ontwikkeling van nieuwe hotels die vanwege een buitengewoon sterk merk en/of uniek concept aanvullende vraag zullen genereren en de behoefte zullen vergroten.

Tabel 38. Confrontatie verwachte groei vraag en aanbod

	Behoefte (grotendeels in of op rand van Eindhoven)		Verwacht nieuw aanbod
	Bandbreedte van	Bandbreedte tot	Schatting
2014	-150	-125	0
2015	-85	-70	0
2016	-15	-15	0
2017	50	65	200
2018	125	155	230
2019	125	155	260
2020	160	195	290
2021	235	290	320
2022	310	380	350
2023	390	475	380

Bron: Horwath HTL

BIJLAGE 1: Top 5 bedrijfsvestigingen per gemeente

Tabel A Top 5 bedrijfsvestigingen Asten

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Elofer	Internationale distributie van klusmaterialen vanuit 1 vestiging, 125-130 werknemers	2
Gebroeders Hoefnagels Transport Asten	Transport vanuit 2 vestigingen, 100-105 werknemers	1
Gebr. Van Eijk	Transport vanuit 1 vestiging, 95-100 werknemers	1
Plukon Convenience	Onderdeel van Plukon Royale Groep (productie en levering van pluimveeproducten vanuit vestigingen binnen en buiten Nederland), 80-85 werknemers	3
Plukon Processing Ommel	Onderdeel van Plukon Royale Groep (productie en levering van pluimveeproducten vanuit vestigingen binnen en buiten Nederland), 110-115 werknemers	3

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel B Top 5 bedrijfsvestigingen Bergeijk

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Coöperatieve Rabobank De Kempen UA	Financiële dienstverlening met vestigingen in Nederland, 110-115 werknemers	2
De Kempervennen	Bungalowpark, 830-835 werknemers	1
Diffutherm	Productie van underbody coatings, lijmen en afdichtingen met 1 vestiging, 100-105 werknemers	1
Moeskops' Bouwbedrijf	Ontwikkeling en bouw van vastgoed met 1 vestiging, 135-140 werknemers	1
NTS CombiMetaal	Onderdeel van NTS Groep (productie van systemen, modules en componenten voor internationale machinebouwers met vestigingen binnen en buiten Nederland), 140-145 werknemers	3

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel C Top 5 bedrijfsvestigingen Best

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Bata Nederland	Producent en handelaar van schoeisel met vestigingen binnen en buiten Nederland, 150-155 werknemers	2
De Zaligheden	Vleesverwerking met 2 regionale vestigingen, 150-155 werknemers	1
DPD (Nederland)	PakketSERVICE met vestigingen binnen en buiten Nederland, 145-150 werknemers	2
Philips Medical Systems Nederland	Onderdeel van Koninklijke Philips (productie van elektronica waaronder verlichting, medische systemen en lifestyle consumentenproducten met vestigingen binnen en buiten Nederland), 2.685-2.690 werknemers	5
Wegener NieuwsDruk Brabant	Producent van kranten en krantachtige magazines met vestigingen in Nederland, 155-160 werknemers	2

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel D Top 5 bedrijfsvestigingen Bladel

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Eurovet Animal Health	Onderdeel van Decra Veterinary Products (productie van diergeneesmiddelen met vestigingen binnen en buiten Nederland), 150-155 werknemers	3
Habufa Meubelen	Productie van meubels met vestigingen binnen en buiten Nederland, 180-185 werknemers	2
Metaal Flex Nederland	Detachering van buitenlands productiepersoneel met 1 vestiging, 150-155 werknemers	2
Onderwijsstichting De Kempen	Regionale instellingen voor basisonderwijs, 150-155 werknemers	1
Regionale Stichting Zorgcentra De Kempen	Regionale zorgcentra, 995-1.000 werknemers	2

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel E Top 5 bedrijfsvestigingen Cranendonck

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Coöp. Rabo Weerterland en Cranendonck UA	Financiële dienstverlening met vestigingen in Nederland, 70-75 werknemers	2
BAM Infratechniek Zuid B.V.	Onderdeel van Koninklijke BAM Groep (ontwikkelen en bouwen van vastgoed en infrastructuur met vestigingen binnen en buiten Nederland), 120-125 werknemers	3
Nedzink	Productie van gewalst bouwzink met vestigingen binnen en buiten Nederland, 95-100 werknemers	2
Valmont Nederland	Productie van verlichtingsmasten met vestigingen binnen en buiten Nederland, 75-80 werknemers	2
Van Gansewinkel Nederland	Verwerking van afval en levering van grondstoffen en energie met vestigingen binnen en buiten Nederland, 170-175 werknemers	2

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel F Top 5 bedrijfsvestigingen Deurne

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Boerenbond Deurne Voeders	Productie van mengvoer voor vee met regionale vestigingen, 115-120 werknemers	1
Conveni	Productie van gemaksvoeding met 1 vestiging, 150-155 werknemers	1
Fuji Seal Europe	Onderdeel van Fujifilm (productie van beeldsystemen met vestigingen binnen en buiten Nederland), 100-105 werknemers	3
Van Gog Kwekerijen	Kweek van groenten en fruit met regionale vestigingen, 250-255 werknemers	1
Variant Schoonmaak Service	Schoonmaak met 1 vestiging, 215-220 werknemers	1

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel G Top 5 bedrijfsvestigingen Eersel

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
KLG Europe Eersel	Transport met vestigingen binnen en buiten Nederland, 85-90 werknemers	2
Onderwijsstichting KempenKind	Regionale instellingen voor basisonderwijs, 250-255 werknemers	1
Roosen Nederland	Metaalbewerkingen en mechatronica assemblage met vestigingen binnen en buiten Nederland, 45-50 werknemers	2
Scandinavian Tobacco Group Eersel	Productie van sigaren en tabak met vestigingen binnen en buiten Nederland, 275-280 werknemers	3
Voets Transport	Transport voor de bouw met 1 vestiging, 65-70 werknemers	1

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel H Top 5 bedrijfsvestigingen Eindhoven

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
DAF Trucks	Productie van bedrijfswagens met vestigingen binnen en buiten Nederland, 3.330-3.335 werknemers	5
Philips Consumer Lifestyle	Onderdeel van Koninklijke Philips (productie van elektronica waaronder verlichting, medische systemen en lifestyle consumentenproducten met vestigingen binnen en buiten Nederland), 3.005-3.010 werknemers	5
Rabobank Nederland	Financiële dienstverlening met vestigingen in Nederland, 1.110-1.115 werknemers, hoofdkantoor	4
Stichting Lunet zorg	Regionale zorgcentra, 1.770-1.775 werknemers	2
Stichting ROC Summa College	Regionale instellingen voor basisonderwijs, 1.495-1.500 werknemers	2

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel I Top 5 bedrijfsvestigingen Geldrop-Mierlo

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Andritz Feed & Biofuel	Onderdeel van Andritz (productie van materiaal voor waterkrachtcentrales en biobrandstof, productie van staal en industriële scheidingstechnieken met vestigingen binnen en buiten Nederland), 130-135 werknemers	3
Kuhn-Geldrop	Productie van landbouwmachines met vestigingen binnen en buiten Nederland, 155-160 werknemers	3
Kuhn Geldrop	Productie van landbouwmachines met vestigingen binnen en buiten Nederland, 120-125 werknemers	3
Peijnenburg's Koekfabrieken	Productie van ontbijtkoek met 1 vestiging, 120-125 werknemers	1
Van Gansewinkel Nederland	Verwerking van afval en levering van grondstoffen en energie met vestigingen binnen en buiten Nederland, 110-115 werknemers	2

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel J Top 5 bedrijfsvestigingen Gemert-Bakel

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Kingspan Unidek	Productie van oplossingen voor bouwen en isoleren met 1 vestiging, 230-235 werknemers	2
Koppens	Onderdeel van GEA Group (productie van procestechnologie en onderdelen van productieprocessen met vestigingen binnen en buiten Nederland), 355-360 werknemers	4
Lips Gemert	Textielverzorging met vestigingen in Nederland, 110-115 werknemers	2
Stg. De Cantharel, Centr. Sch. Opl. Oud. Zorg	Stichting voor onderwijs met 1 vestiging, 795-800 werknemers	2
Van Helvoort Taxi Groep	Personenvervoer met 1 vestiging, 80-85 werknemers	1

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel K Top 5 bedrijfsvestigingen Heeze-Leende

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Bumet Management en Services	Plaatwerkproductie vanuit 2 vestigingen binnen en buiten Nederland, 35-40 werknemers	2
Tijssens Electrotechniek	Productie, installatie en beheer van beveiliging, verlichting, datacommunicatie en internet met 1 vestiging, 45-50 werknemers	1
Van de Vin Ramen en Kozijnen	Productie van ramen en kozijnen met 1 vestiging, 70-75 werknemers	1
Van Engelen & Evers	Productie van labels en etiketten met 1 vestiging, met verkoopkantoren en servicecentra binnen en buiten Nederland, 40-45 werknemers	2
VDL Kunststoffen	Onderdeel van VDL Groep (ontwikkeling en handel van halffabricaten, bussen en overige eindproducten en assemblage van personenauto's met vestigingen binnen en buiten Nederland), 30-35 werknemers	2

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel L Top 5 bedrijfsvestigingen Helmond

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Hessing Helmond	Groenteverwerking met vestigingen in Nederland, 265-270 werknemers	2
Nedschroef Helmond	Productie van schroeven en andere onderdelen voor auto's met vestigingen binnen en buiten Nederland, 200-205 werknemers	3
Stichting Arbeidsplaatsen "Stap"	Stichting voor werkgelegenheid met 1 vestiging, 380-385 werknemers	1
Stichting Elkerliek Ziekenhuis	Ziekenhuis, 1.1180-1.185 werknemers	4
Stichting Oro	Stichting voor zorg met 1 vestiging, 840-845 werknemers	2

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel M Top 5 bedrijfsvestigingen Laarbeek

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Artex	Onderdeel van Hunter Douglas (productie van raambekleding met vestigingen binnen en buiten Nederland), 125-130 werknemers	3
Bavaria	Bierbrouwer met vestigingen binnen en buiten Nederland, 645-650 werknemers	4
Coöperatieve Rabobank Peel Noord UA	Financiële dienstverlening met vestigingen in Nederland, 65-70 werknemers	2
Thibo Bouwstaal	Productie van staalmatten met 1 vestiging, 115-120 werknemers, gesloten	x
Van Thiel United	Productie van bevestigingsmaterialen voor metalen bouwsteigers met vestigingen binnen en buiten Nederland, 85-90 werknemers	2

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel N Top 5 bedrijfsvestigingen Nuenen c.a.

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
CCM Centre for Concepts in Mechatronics	Productie van mechatronische producten en productiesystemen met 1 vestiging, 95-100 werknemers	1
Esro Vlees	Onderdeel van Esro Food Group (verwerking van vlees en vis met 2 vestigingen binnen en buiten Nederland), 70-75 werknemers	2
Heavac	Productie van verwarmingssystemen, luchtverversingssystemen en airco-systemen voor de bussector met 1 vestiging, 50-55 werknemers	1
Jansen Taxi	Personenvervoer met 1 vestiging, 90-95 werknemers	1
Stichting Schilder- en Afbouwbranche	Stichting voor onderwijs met 1 vestiging, 50-55 werknemers	1

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel O Top 5 bedrijfsvestigingen Oirschot

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Coöperatieve Rabobank Het Groene Woud Zuid UA	Financiële dienstverlening met vestigingen in Nederland, 95-100 werknemers	2
De Meeuw Oirschot	Bouw en onderhoud van vastgoed met 1 vestiging, 410-415 werknemers	2
Heras	Productie, installatie en beheer van beveiliging met 1 vestiging, 280-285 werknemers	2
F.L. Liebrechts	Aannemer in de grond- weg- en waterbouw met 1 vestiging, 70-75 werknemers	1
Voetbalvereniging "Spoordonkse Boys"	Voetbalvereniging met 1 vestiging, 150-155 werknemers	1

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel P Top 5 bedrijfsvestigingen Reusel-De Mierden

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen	Ontwikkelen en bouwen van vastgoed met 1 vestiging, 90-95 werknemers	1
Bouwbedrijf Gebr. van Gisbergen	Ontwikkelen en bouwen van vastgoed met 1 vestiging, 95-100 werknemers	1
aL printing	Productie van verpakkingen met 2 vestigingen binnen en buiten Nederland, 45-50 werknemers	2
Faes Group	Productie van, distributie van en advies over verpakkingen met 2 vestigingen binnen en buiten Nederland, 45-50 werknemers	2
Loonbedrijf Van Raak	Verhuur van agrarische machines en manuren plus transport van groenten met 1 vestiging, 30-55 werknemers	1

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel Q Top 5 bedrijfsvestigingen Someren

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Berkvens Deuren	Productie van deuren met 1 vestiging, 145-150 werknemers	1
Coöperatieve Rabobank Peelland Zuid UA	Financiële dienstverlening vanuit vestigingen binnen en buiten Nederland, 100-105 werknemers	2
NUVA Keukens	Distributeur van keukens met vestigingen binnen Nederland, 130-135 werknemers	2
Stramit	Onderdeel van Synbra Holding (productie van geëxpandeerd polystyreen en schuimmaterialen met vestigingen binnen en buiten Nederland), 85-90 werknemers	3
Wijnen Bouw Someren	Ontwikkelen en bouw van vastgoed en installatiebedrijf met regionale vestigingen, 85-90 werknemers	1

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel R Top 5 bedrijfsvestigingen Son en Breugel

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Betonson	Productie van prefab betonproducten met 3 vestigingen in Nederland, 400-405 werknemers	3
Lekkerland Nederland	Groothandel in diverse producten met vestigingen binnen en buiten Nederland, 540-545 werknemers	3
Maas International	Productie en beheer van koffieautomaten met vestigingen binnen en buiten Nederland, 275-280 werknemers	3
Prodrive	Levering van technologische oplossingen met vestigingen binnen en buiten Nederland, 435-440 werknemers	3
WorkSphere	Onderdeel van Strukton (ontwikkeling, bouw en beheer van infrastructuur en accommodaties met vestigingen in Nederland), 200-205 werknemers	3

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel S Top 5 bedrijfsvestigingen Valkenswaard

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
H. Essers Transport Company Nederland	Transport met vestigingen binnen en buiten Nederland, 165-170 werknemers	2
InBev Nederland	Bierbrouwer met vestigingen binnen en buiten Nederland, 170-175 werknemers	2
Metaalcompagnie "Brabant"	Groothandel in metaal met vestigingen binnen en buiten Nederland, 485-490 werknemers	3
VDL Bus Modules	Onderdeel van VDL Groep (ontwikkeling en handel van halffabricaten, bussen en overige eindproducten en assemblage van personenauto's met vestigingen binnen en buiten Nederland), 200-205 werknemers	5
VDL Bus Valkenswaard	Onderdeel van VDL Groep (ontwikkeling en handel van halffabricaten, bussen en overige eindproducten en assemblage van personenauto's met vestigingen binnen en buiten Nederland), 545-550 werknemers	5

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

Tabel T Top 5 bedrijfsvestigingen Veldhoven

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Amantiusstichting	Stichting voor het verlenen van materiele steun aan zorginstellingen met 1 vestiging, 590-595 werknemers	2
ASML Netherlands	Productie van machines voor de halfgeleiderindustrie met vestigingen binnen en buiten Nederland, 4.165-4.170 werknemers	5
Assembléon Netherlands	Productie van montagemateriaal voor elektronicaïndustrieën met vestigingen binnen en buiten Nederland, 210-215 werknemers	3
Koningshof	Conferentiehotel, 225-230 werknemers*	4
Stichting Zuidzorg	Regionale zorgcentra, 2.040-2.045 werknemers	2

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

* hotelvraag vanuit het zalencentrum wordt opgesoupeerd door eigen hotelaccommodatie

Tabel U Top 5 bedrijfsvestigingen Waalre

Naam	Beknopte omschrijving	Inschatting hotelvraag
Hago Nederland	Schoonmaak met 1 vestiging, 40-55 werknemers*	1
Omnitracs Europe	Fleetmanagement met vestigingen binnen en buiten Nederland, 45-50 werknemers	2
Spitters Elektrotechniek	Ontwikkeling, aanleg en beheer van telecominfrastructuur met 1 vestiging, 65-70 werknemers	1
Van Doormalen Albert Heijn	Supermarkt, 50-55 werknemers	1
Wormald	Onderdeel van Tyco International (productie, installatie en beheer van beveiliging met vestigingen binnen en buiten Nederland), 90-95 werknemers	2

Bronnen: Handelsregister – Kamer van Koophandel, websites bedrijven
 Bandbreedte van 1 tot en met 5, waarbij 1 het zwakst en 5 het sterkst is

* volgens Sociaal economische verkenning Gemeente Waalre 2013 meer dan 2.500 werknemers, waarschijnlijk inclusief deeltijd werknemers

BIJLAGE 2: logiesaanbod Zuidoost-Brabant

Naam	Plaats	Gemeente	Sterren volgens NHC	Kamers
Hotel Nobis Asten	Asten	Asten	4	120
Huys Van Heusden	Heusden	Asten	3	10
Totaal Asten (2 hotels)				130
Vakantiehôtel de Postelhof	Luyksgestel	Bergeijk	3	40
H.C.R. De Drie Linden	Luyksgestel	Bergeijk	3	18
Eddies Eetcafé/Hotel	Bergeijk	Bergeijk	3	6
Hotel-Cafe-Rest. De Kempenaer	Bergeijk	Bergeijk	3	4
Totaal Bergeijk (4 hotels)				68
NH Best Hotel	Best	Best	3	68
De Nieuwe Heide	Best	Best	1	4
Totaal Best (2 hotels)				72
Hofstede Landduin	Hapert	Bladel	3	26
Hotel Auberge Central	Bladel	Bladel	3	5
Hotel Pension De Tipmast	Bladel	Bladel	2	15
Totaal Bladel (3 hotels)				46
Totaal Cranendonck (0 hotels)				0
Conferentiehôtel Willibrordhaeghe	Deurne	Deurne	4	79
Hotel Brasserie Plein Vijf	Deurne	Deurne	4	25
Café Zaal Thijssen	Vierden	Deurne	1	9
Bed en Breakfast Deurne	Deurne	Deurne	1	8
Hotel-Eetcafé De Halte	Helenaveen	Deurne	1	6
Totaal Deurne (5 hotels)				127
Hotel Steensel	Steensel	Eersel	3	37
Hotel de Bengel Eersel	Eersel	Eersel	3	21
Totaal Eersel (2 hotels)				58
Pullman Eindhoven Cocagne	Eindhoven	Eindhoven	4	320
Van Der Valk Hotel Eindhoven	Eindhoven	Eindhoven	4	272
Holiday Inn Eindhoven	Eindhoven	Eindhoven	4	205
Best Western Premier ART Hotel Eindhoven	Eindhoven	Eindhoven	4	192
Hampshire Crown Hotel Eindhoven	Eindhoven	Eindhoven	4	135
Park Plaza Eindhoven	Eindhoven	Eindhoven	4	104
Novotel Eindhoven	Eindhoven	Eindhoven	4	94
Hotel Mercure Eindhoven	Eindhoven	Eindhoven	4	60
Tulip Inn Eindhoven Airport	Eindhoven	Eindhoven	3	120
Hotel Gril Campanile	Eindhoven	Eindhoven	3	84
Sandton Hotel Eindhoven City Centre	Eindhoven	Eindhoven	3	75
Crown Inn	Eindhoven	Eindhoven	3	62
Hotel Cafe Rest. Queen	Eindhoven	Eindhoven	3	40
Hotel Glow	Eindhoven	Eindhoven	3	40
Hotel Parkzicht Eindhoven	Eindhoven	Eindhoven	3	37
Boutique Hotel Lumière	Eindhoven	Eindhoven	3	25
Hotel La Reine & Restaurant Mi Dica	Eindhoven	Eindhoven	3	18
Auberge Nassau	Eindhoven	Eindhoven	3	9
Hotel Benno	Eindhoven	Eindhoven	2	22
Lightotel Eindhoven	Eindhoven	Eindhoven	1	8
Totaal Eindhoven (20 hotels)				1922
Carlton De Brug	Mierlo	Geldrop-Mierlo	4	149
NH Geldrop Hotel	Geldrop	Geldrop-Mierlo	4	131
Hotel Nijver	Geldrop	Geldrop-Mierlo	4	19
Hotel De Gouden Leeuw	Geldrop	Geldrop-Mierlo	3	16
Hotel-Restaurant 't Anker	Mierlo	Geldrop-Mierlo	3	14
Totaal Geldrop-Mierlo (5 hotels)				329
Hotel Handelia	Handel	Gemert-Bakel	3	12
Heeren van Ghemert	Gemert	Gemert-Bakel	3	10
Hotel Restaurant Keizersberg	Elsendorp	Gemert-Bakel	3	8
Gasthoeve de Dompst	Elsendorp	Gemert-Bakel	2	6
Hotel Café-Zaal Restaurant De Zwaan	Bakel	Gemert-Bakel	1	14
Totaal Gemert-Bakel (5 hotels)				50
Golden Tulip Jagershorst	Leende	Heeze-Leende	4	89
Hostellerie Vangaalen	Heeze	Heeze-Leende	3	14
Totaal Heeze-Leende (2 hotels)				103

Golden Tulip West Ende	Helmond	Helmond	4	70
Hotel Sint Lambert	Helmond	Helmond	2	12
Totaal Helmond (2 hotels)				82
Herberg De Brabantse Kluis	Aarle-Rixtel	Laarbeek	3	8
Totaal Laarbeek (1 hotels)				8
Hotel Rest. De Collse Hoeve	Nuenen	Nuenen c.a.	3	41
Parkhotel Auberge Vincent	Nuenen	Nuenen c.a.	3	25
Totaal Nuenen c.a. (2 hotels)				66
Hotel Artisan	Oirschot	Oirschot	3	24
Hotel Brasserie De Kroon	Oirschot	Oirschot	3	12
Hotel De Moriaan	Oirschot	Oirschot	3	10
Totaal Oirschot (3 hotels)				46
Fletcher Hotel-Restaurant De Kempen	Reusel	Reusel-De Mierden	3	34
Hotel 't Centrum	Reusel	Reusel-De Mierden	3	10
Totaal Reusel-De Mierden (2 hotels)				44
Gasterij de Heihorst	Someren	Someren	3	5
Hotel Centraal	Someren	Someren	2	13
Gasterij Krabbendam	Someren	Someren	2	5
Totaal Someren (3 hotels)				23
H.C.R. la Sonnerie	Son en Breugel	Son en Breugel	4	38
Totaal Son en Breugel (1 hotel)				38
Hotel De Valk	Valkenswaard	Valkenswaard	3	24
Hotel De Markt	Valkenswaard	Valkenswaard	2	8
Totaal Valkenswaard (2 hotels)				32
NH Conference centre Koningshof Hotel	Veldhoven	Veldhoven	4	509
Totaal Veldhoven (1 hotel)				509
Totaal Waalre (0 hotels)				0



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Postbus 74175
1070 BD Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)20 426 06 60
Fax +31 (0)20 426 06 99
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl

Bijlage 2 Matrix locatie onderzoek

De locatiekeuze wordt bepaald door een de randvoorwaarden welke bepalend zijn voor een dergelijke Hotel- Congres- Leisurefunctie met hulp van een matrix te beoordelen. Deze randvoorwaarden zijn:

- De locatie dient gelegen te zijn aan de noordkant van Eindhoven i.v.m. het ontbreken van een dergelijke functie
- Grondoppervlak tussen de 2.0. en 2.5 ha. I.v.m. het realiseren van Programma Van Eisen behorend bij een van der Valk vestiging
- Goede bereikbaarheid
- Zichtbaarheid vanaf Rijkswegen A-2 en A-58
- Milieuzonering i.v.m. mogelijke overlast voor of door derden
- Ligging in groengebied i.v.m. Leisure mogelijkheden
- Bouwhoogte i.v.m. zichtbaarheid
- Locatie dient te voldoen aan karaktereigenschappen Van der Valk Hotel
- Locatie nabij Eindhoven Airport i.v.m. het nationale en internationale karakter.
- Locatie gelegen aan de Brainport Avenue.

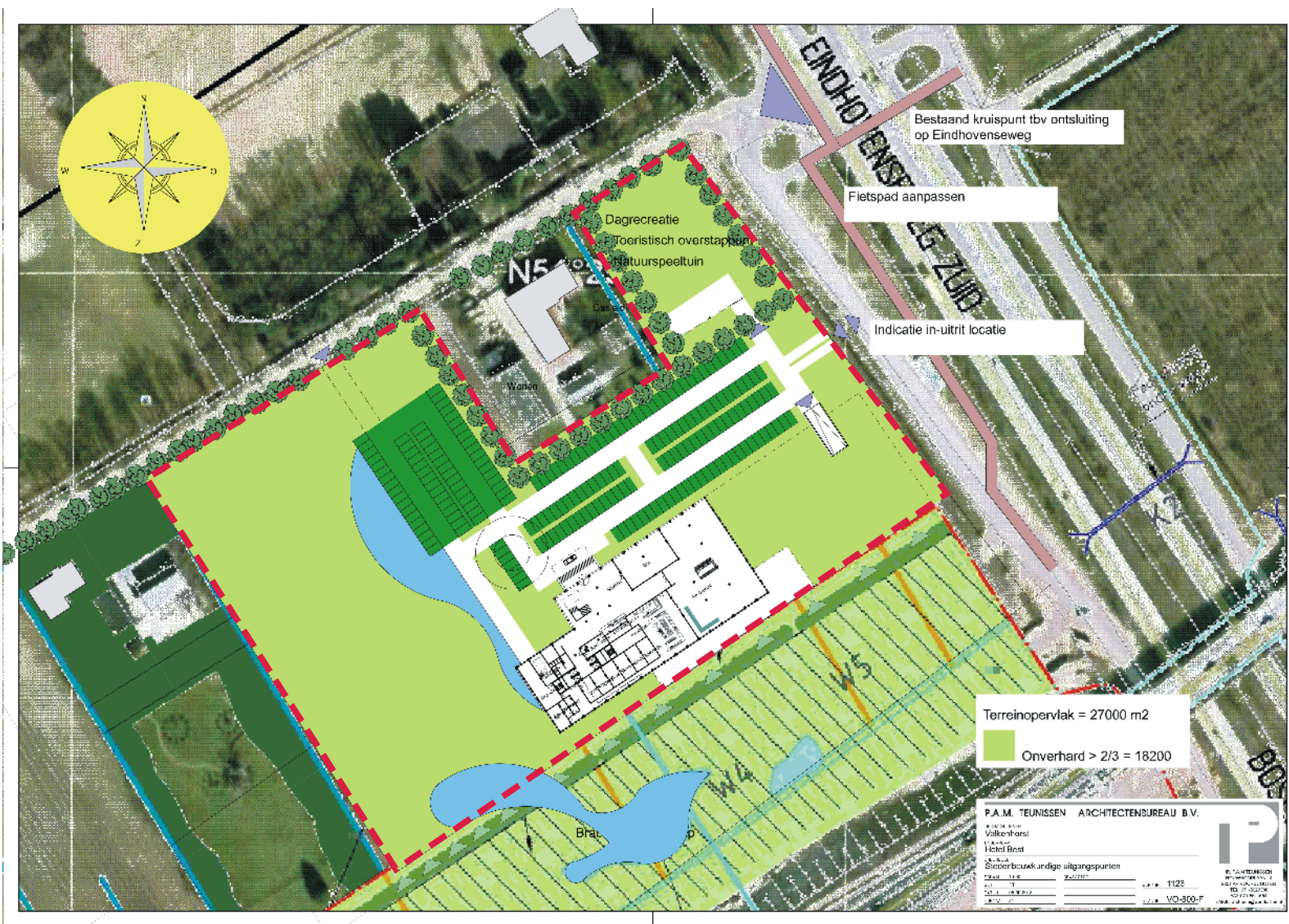
De verschillende randvoorwaarden worden gewaardeerd op (on)geschiktheid met behulp van de volgende kwalificaties:

- + = goed
- ++ = uitstekend
- - = matig
- -- = slecht

Vervolgens worden de kwalificaties opgesomd en een conclusie getrokken.

Programma van Eisen	Locatie	Motivatie		Motivatie		Motivatie		Motivatie
	Ploegstraat		Eindhoven Airport		ABAB locatie		IBC locatie	
Gelegen aan noordkant van Eindhoven	++	Zie regionale kaart	+	Zie regionale kaart	++	Zie regionale kaart	++	Zie regionale kaart
Grondoppervlak 2- 2,5 hectare	++	opp 2,7 ha	--	Opp < 2-2,5 ha	--	Opp < 2-2,5 ha	--	Opp < 2-2,5 ha
Bereikbaarheid	+	Goed bereikbaar via Eindhovenseweg welke uitstekend bereikbaar is vanaf A-2	++	Goed bereikbaar via afslag Airport Eindhoven	+	Goed bereikbaar via afslag A-2	+	Goed bereikbaar via Eindhovenseweg welke uitstekend bereikbaar is vanaf A-2
Zichtbaarheid vanaf Rijksweg A-2	+	Locatie is gelegen langs doorgaande route van de A-2	--	Locatie niet zichtbaar vanaf A-2	--	Gezien de geringe hoogte van bouwvolume is deze locatie slecht zichtbaar. Bouwhoogte vigerend bestemmingsplan 12 m1	--	De locatie is gelegen in gebied met veel omringende bebouwing en er is een geluidswal aanwezig langs de A-2 welke de zichtbaarheid van de locatie wegneemt
Zichtbaarheid vanaf Rijksweg A-58	++	De locatie is gelegen aan de A-58	--	Locatie is niet gelegen aan de A-58	--	Locatie is niet gelegen aan de A-58	--	Locatie is niet gelegen aan de A-58
Milieuzonering	+	De bestaande gevoelige bestemmingen in de nabijheid van de locatie is gering	++	De locatie Airport Eindhoven kent geen bebouwing met milieugevoelige functies	--	De locatie is gelegen in de nabijheid van een woongebied	-	De locatie is gelegen op een bedrijventerrein. Overlast mogelijk voor gasten vanuit industrie.

Programma van Eisen	Locatie	Motivatie		Motivatie		Motivatie		Motivatie
	Ploegstraat		Eindhoven Airport		ABAB locatie		IBC locatie	
Ligging in groengebied	++	Locatie is aansluitend gelegen aan Brabants Landschap en in de nabijheid van golfterrein.	-	Locatie niet gelegen in groengebied	-	Locatie niet gelegen in groengebied	--	Locatie niet gelegen in groengebied
Bouwhoogte	++	Bouwhoogte tussen 65-75 m1 boven NAP. Gezien de afstand van Airport Eindhoven geeft de maatgevende vliefunnel een ruime bouwhoogte	--	Bouwhoogte gering ivm maatgevende invliegfunnel vliegtuigen. Bouwhoogte beperkt tot 12m1	--	Bouwhoogte vigerend bestemmingsplan 12 m1.	--	Bouwhoogte vigerend bestemmingsplan 12 m1
locatie nabij Eindhoven Airport	+	Zie regionale kaart	++	Zie regionale kaart	+	Zie regionale kaart	+	Zie regionale kaart
Locatie aan Brainport Avenue	++	Locatie gelegen aan Brainport Avenue	+	Locatie niet direct gelegen aan Brainport Avenue . Airport Eindhoven is wel gerelateerd aan Brainport Avenue	-	Locatie is niet direct gelegen aan Brainport Avenue	--	Locatie is niet direct gelegen aan Brainport Avenue
Totaal	+++++++ +++++		Neutraal		-----		-----	



Project : **Van der Valk Hotel locatie Best**

Locatie : **Best**

Titel : **tek. nr. OTW01-0 Oppervlakte buitenruimte**

opdr.gever : **HOLLANDSCHAP**

bestek nr. : **1**

behoort bij : **2**

revisie : **3**

ondergrond : **4**

getekend : **5**

gecontroleerd : **6**

schaal : **1:2000**

formaat : **A3**

project nr. : **BES-1478**

filenaam : **BES-1478_OTW01-0_2015.07.06.dwg**

ing. Pieter van Loon - BNT

Moerdijkstraat 23
2751 BE Moerkapelle
Nederland
Telefoon: 079 - 5931819
Telefax: 079 - 5932498
E-mail: mail@hollandschap.nl

International Landscape Architects & Associates

Concept budgetraming landschapsinvestering, Van der Valk hotel - Best

Datum: 6 juli 2015

Behorend bij tekening: BES-1478_OTW01-0_2015.07.06

HOLLANDSCHAP
Adviesburo voor Stad- en Landschapsinrichting**Oppervlakte**

Hotel	2800	m2
Parkeerplaats	5800	m2
Groen dak boven parkeergarage	2400	m2
Terras	500	m2
Natuurspeelplaats en omgeving	2700	m2
Landschap	12800	m2
Totaal oppervlakte binnen plangrens	27000	m2

Uitgangspunten

- * De genoemde aantallen is een indicatie
- * Raming is exclusief aan- en afvoerkosten grond
- * Raming is exclusief eventuele grondverbetering tbv bomen of beplanting
- * Raming is exclusief het aan- of omleggen van kabel en leidingen
- * Raming is exclusief algemene -en uitvoeringskosten
- * Raming is exclusief oeverbescherming langs de te maken waterpartijen
- * Alle genoemde prijzen zijn exclusief BTW

Nr. Werkzaamheden	Stika code	Aantal	Eenheid	Prijs/eenheid	Totaal	
1 Voorbereidende werkzaamheden en grondwerk						
1.1 Graven watergang ca. 250m1		2500	m2	€ 7,50	€ 18.750,00	
1.2 Graven weidevogelpoel	L12	1500	m2	€ 7,50	€ 11.250,00	
1.3 Natuuroever nat grasland	L14	400	m2	€ 7,50	€ 3.000,00	€ 33.000,00
2 Groen dak boven parkeergarage						
2.1 Eenvoudig extensief groen dak met grassen en kruide - (exclusief bouwkundige kosten)		2400	m2	€ 70,00	€ 168.000,00	€ 168.000,00
3 Bomen						
3.1 Leveren en aanplanten landschapsboom of bomenrij	L8B	70	st	€ 700,00	€ 49.000,00	
3.2 Leveren en aanplanten boomgroepen in grasland	L8C	140	st	€ 300,00	€ 42.000,00	
3.3 Leveren en aanplanten knotbomen	L9	50	st	€ 150,00	€ 7.500,00	
3.4 Leveren en aanplanten hoogstamfruitbomen	L10	20	st	€ 300,00	€ 6.000,00	€ 104.500,00
5 Beplanting						
5.1 Leveren en aanplanten knip- en scheerhaag	L7	500	m1	€ 40,00	€ 20.000,00	
5.2 Leveren en planten hakhoutsingel	L1A	1500	m2	€ 25,00	€ 37.500,00	
5.3 Leveren en planten klein bosje	L5	1500	m2	€ 25,00	€ 37.500,00	€ 95.000,00
6 Gras en kruiden						
6.1 Leveren en inzaaien bloemrijke randen	R1	1000	m2	€ 5,00	€ 5.000,00	
6.2 Leveren en inzaaien bloemrijk grasland		4000	m2	€ 5,00	€ 20.000,00	€ 25.000,00
7 Natuurspeeltuin en omgeving (2700m2)						
7.1 Leveren en aanplanten beplanting ntb		700	m2	€ 50,00	€ 35.000,00	
7.2 Leveren en inzaaien weide		1500	m2	€ 5,00	€ 7.500,00	
7.3 Graven amfibieënpool	L11	500	m2	€ 7,50	€ 3.750,00	€ 46.250,00
8 Overig						
8.1 Inrichten TOP ntb		1	st	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
8.2 Leveren en aanbrengen zandpaden met bloemrijke bermen	W2	400	m2	€ 50,00	€ 20.000,00	
						€ 22.500,00
subtotaal excl. BTW						€ 494.250,00
Onvoorzien 5%						€ 24.712,50
Totale kosten excl. BTW (afgerond)						€ 520.000,00

Uw eigen adviseur voor

vergunningen
milieu-onderzoek
ruimtelijke ordening
bouwadvies
brandveiligheid
milieuzorg
duurzaamheid
beleidsadvies
opleidingen

Kantoor Ede

Klinkenbergerweg 30a
6711 MK Ede
0318 614 383

Kantoor Terneuzen

Oostelijk Bolwerk 9
4531 GP Terneuzen
0115 649 680

www.SPAingenieurs.nl
info@SPAingenieurs.nl