

BEHOEFTERAMING KLOOSTERHOTEL MARIËNHAGE EINDHOVEN

13 JUNI 2017



**BEHOEFTERAMING
KLOOSTERHOTEL
MARIËNHAGE EINDHOVEN**

13 JUNI 2017

Status:

Concepteindrapport

Datum:

13 juni 2017

Een product van:

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

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

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

In opdracht van:

DELA

coöperatie

DELA

voor elkaar

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

Projectnummer: 2016.A.642

Referentie: 2016.A.642 DELA, Eindhoven Mariënhage LDV_130617

INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....	10
2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	12
2.1 OPZET EN DOEL VAN DE LADDER	
2.2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE ONDERBOUWING	
2.3 DE NIEUW LADDER	
3 BEHOEFTERAMING KLOOSTERHOTEL.....	14
3.1 BELEIDSKADER	
3.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
3.5 TREDE 1: ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
3.6 KWALITATIEVE TOETS	
3.7 TOETS AAN DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	
4 BEHOEFTE HOTELFACILITEITEN.....	29
4.1 HUIDIG AANBOD HOTELFACILITEITEN EINDHOVEN	
4.2 REFERENTIEANALYSE SOORTGELIJKE HOTELS	
4.3 HAALBARE EN GEWENSTE FUNCTIES	
4.4 BEHOEFTE RUIMTELIJKE EFFECTEN EN CONCLUSIES	
BIJLAGE 1 HOTELAANBOD REGIO EINDHOVEN	
BIJLAGE 2 TYPERING HORECA	

INLEIDING EN SAMENVATTING

ONTWIKKELING KLOOSTERHOTEL MARIËNHAGE EINDHOVEN >>

DELA is voornemens in het voormalige kloostercomplex Mariënhage in het centrum van Eindhoven hotel met 68 kamers te realiseren. Een ceremoniehuis, congresfaciliteiten en horeca maken deel uit van het kloosterhotel. De meeste gebouwen zijn rijksmonumenten. De Paters Augustijnen (huidige gebruikers van het complex) en de gemeente Eindhoven staan positief tegenover de ontwikkelingen. Het kloostercomplex krijgt een nieuw leven door herbestemming en restauratie, monumenten blijven behouden en het hele gebied wordt toegankelijker, multifunctioneler en groener.

TOETS AAN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING >>

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

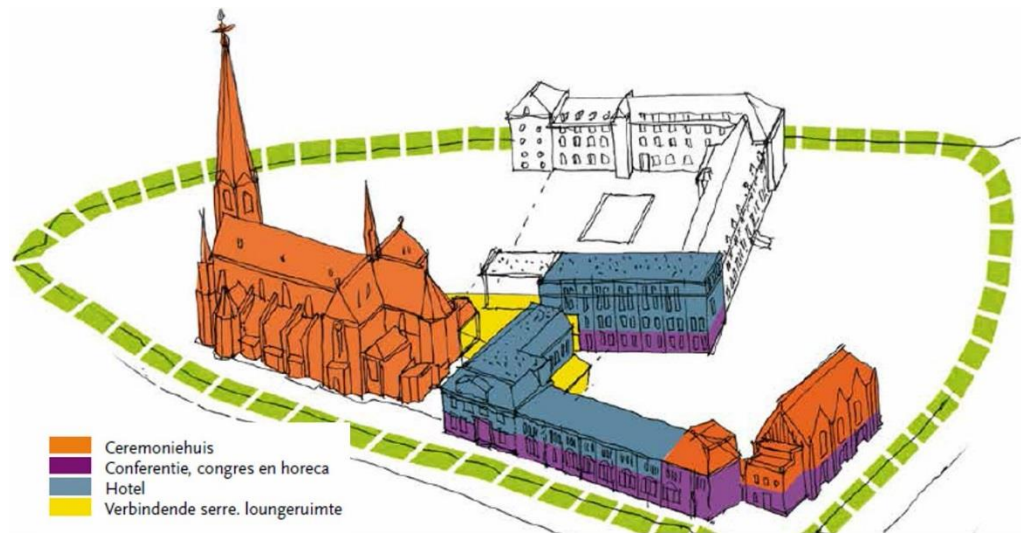
De centrale onderzoeksvraag van deze rapportage luidt dan ook:
Wat is de actuele regionale behoefte aan een hotel met 68 kamers met hotelondersteunende faciliteiten in het kloostercomplex Mariënhage in Eindhoven?

N.B.: Tevens is het initiatief getoetst aan de bestendige beleidslijn van de gemeente Eindhoven om hotels te concentreren op een drietal (vervoers)knooppunten en alleen nog bijzondere concepten toe te laten.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

- Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders. De provincie streeft naar het hergebruik van historische monumentale panden in Noord-Brabant. De herontwikkeling van Mariënhage draagt hier toe bij. De gemeente staat alleen hotels toe op een van drie (vervoers)knooppunten, mits ze aantoonbaar onderscheidend zijn en een aanvullende vraag kunnen genereren. Kloosterhotel Mariënhage voldoet hier aan. Er is sprake van een combinatie van een combinatie van hotel, congres- en ceremonieruimte en horeca, die een eigen kamervraag genereert, op een historische locatie, die zijn gelijke in Eindhoven niet kent. Een absoluut unieke plek voor een hotel in de (binnen)stad Eindhoven.

- Er is tot 2027 een behoefte aan 590 tot 755 nieuwe hotelkamers in de regio tot 20 autominuten. De harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt 593 kamers. Daarmee is de onderkant van de bandbreedte van de extra vraag tot 2027 bereikt. De ontwikkeling van kloosterhotel Mariënhage met maximaal 68 kamers past nog binnen de becijferde bandbreedte. Echter als ook de zachte doorgang vinden, dan wordt het maximum aan extra vraag (755 nieuwe hotelkamers tot 2027) met 125 overschreden. Dit noodzaakt de gemeente én regio Eindhoven tot een terughoudend hotelbeleid. De gemeente Eindhoven heeft hier al op geanticipeerd in haar beleidslijn door het 'nee, tenzij'-principe te hanteren.
- Het kloosterhotel in Eindhoven komt tegemoet aan de behoefte van de hedendaagse (en toekomstige) hotelgast, vanwege de bijzondere locatie (cultuurhistorisch erfgoed, centrumstedelijk), het verrassende concept (behoud karakter kloostercomplex, toegankelijker, duurzaam) en de aanwezige faciliteiten zoals het ceremoniehuis. Het kloosterhotel spreekt zowel de zakelijke als toeristische gast aan.
- Kloosterhotel Mariënhage voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, en kan daarmee de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan. Het kloostercomplex krijgt een nieuw leven met behoud van het cultuurhistorisch erfgoed.
- De initiatiefnemer heeft een totaalconcept voor ogen waar een ceremoniehuis, een brasserie/bar en congres- en vergaderzalen onderdeel van uitmaken. Deze functies zijn afzonderlijk, maar bovenal in combinatie van grote toegevoegde waarde voor de hotelgasten (zakelijk én toeristisch), als ook voor de stad. Het hotel in combinatie met deze faciliteiten genereert een geheel eigen vraag. Van concurrentie met de bestaande aanbieders in de Eindhovense binnenstad is dan ook maar beperkt sprake.
- Met de herontwikkeling verkrijgt het Mariënhage complex een permanente invulling. Eventuele leegstand wordt voorkomen. Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat in de Eindhovense binnenstad is geen sprake, deze wordt daarentegen juist aanzienlijk verbeterd.

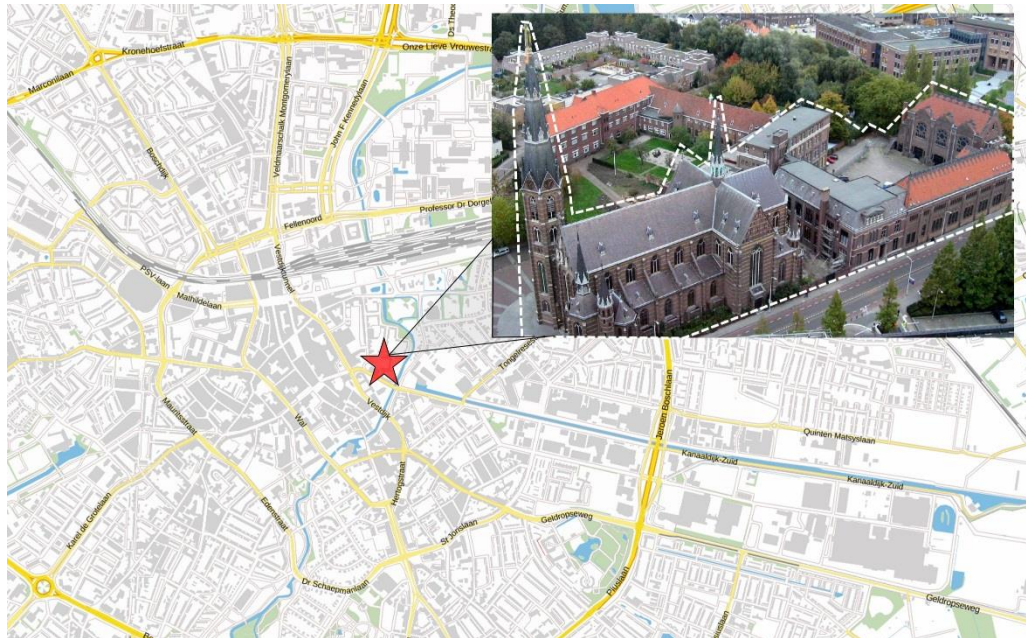


FIGUUR 1 NIEUWE FUNCTIES KLOOSTERCOMPLEX MARIËNHAGE

Bron: DELA, bewerking Bureau Stedelijke Planning

1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

Kloostercomplex Mariënhage ligt aan de oostkant van het centrum van Eindhoven, aan de rand van het kernwinkelgebied van de stad. Het gebied is de oudste zichtbare plek van Eindhoven met een rijke historie, die teruggaat tot de oorsprong van de stad in de 12e eeuw. Alle panden in het gebied zijn rijksmonument en de ondergrond is grotendeels aangewezen als archeologisch monument.



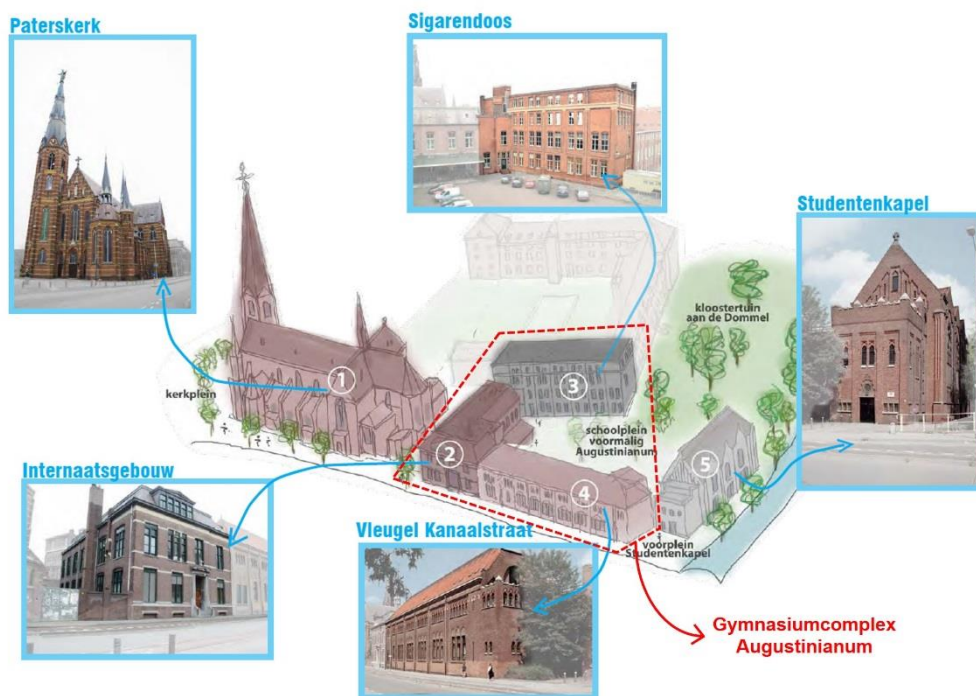
FIGUUR 2 PROJECTLOCATIE MARIËNHAGE EINDHOVEN

Bron: PDOK achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het kloostercomplex bestaat grofweg uit vijf onderdelen, te weten:

1. de Paterskerk (1889);
2. het Internaatgebouw (1913);
3. de Sigarendoos (1917);
4. de vleugel Kanaalstraat (1924);
5. de Studentenkapel (1925);

Het Internaatgebouw, de Sigarendoos en de vleugel Kanaalstraat vormen samen het voormalig gymnasiumcomplex Augustinianum.



FIGUUR 3 ONDERDELEN MARIËNHAGE KLOOSTERCOMPLEX
 Bron: Inspiratiedocument Mariënhage 2013, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De Paterskerk en de eerste etage van de Studentenkapel worden ingericht als ceremoniehuis. Op de begaande grond van de Studentenkapel en het gymnasiumcomplex Augustinianum zullen de faciliterende voorzieningen zoals de receptie, horeca en conferentie- en congresruimten komen. Op de etages van het gymnasiumcomplex zullen de 68 hotelkamers worden gerealiseerd. Daarnaast zal tussen de Paterskerk en het westelijk deel van het gymnasiumcomplex een verbindende serre/lounge ruimte worden gebouwd.

FUNCTIE	METRAGE
Congreshotel/hotelkamers (68 kamers)	4.926 m ²
Congresfaciliteiten + aanvullende ontmoetingsruimten	2.293 m ²
Horeca (restaurant)	375 m ²
Overig	243 m ²
Totaal	7.837 m²

TABEL 1 INDICATIEF PROGRAMMA FUNCTIES MARIËNHAGE

Voor horeca (exclusief hotelkamers) is in het bestemmingsplan een totaal maximum bruto vloeroppervlakte opgenomen van 2.660 m².

2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

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

2.1 OPZET EN DOEL VAN DE LADDER

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen:

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

2.2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE ONDERBOUWING

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

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

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

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

2.3 DE NIEUW LADDER

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (de Ladder) is een actueel en relevant thema in de ruimtelijke ordening. Sinds de opname van de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening op 1 oktober 2012 wordt dit instrument nu op grote schaal toegepast. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Voor de Minister van Infrastructuur en Milieu was dit aanleiding om een wijziging van de betreffende wetsartikelen op te stellen. Het ontwerp van deze wijziging is op 23 juni 2016 naar de Tweede Kamer gestuurd.

Per 1 juli 2017 zal de gewijzigde ladder in werking treden. In essentie verandert er aan de geest van de ladder niet veel¹. De tredes vervallen in deze nieuwe ladder, maar de toelichting van een bestemmingsplan die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, bevat ook in de nieuwe situatie een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied².

¹ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/>

² Bureau Stedelijke Planning (2016) De nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking, handleiding en juridische Q&A

3 BEHOEFTERAMING KLOOSTERHOTEL

In dit hoofdstuk staat de behoefte­raming voor een hotel in klooster­com­plex Mariën­hage in Eindhoven centraal. Dit is de toets aan de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, oftewel het aantonen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan een klooster­hotel van 68 kamers in het klooster­com­plex Mariën­hage. In de eerste paragraaf is het beleids­kader geschetst. Daarna is het onderzoeks­gebied afgebakend, zijn vraag en aanbod geanalyseerd en is de actuele regionale behoefte in kaart gebracht.

3.1 BELEIDSKADER

PROVINCIAAL BELEID³ >>

De provincie Noord-Brabant heeft de ambitie om de Brabantse identiteit door te geven aan de hand van erfgoed. Om deze ambitie vorm te geven startte de provincie in 2010 met het programma de Erfgoed­fabriek. Met de Erfgoed­fabriek wordt gezocht naar een nieuwe functie, met de visie dat herbestemming een duurzame manier is om de toekomst van Brabantse iconen te garanderen.

De rol van de provincie bij een herontwikkelings­project verschilt van kennis­platform voor ontwikkelaar tot financier. De provincie Noord-Brabant draagt onder andere financieel bij in de herontwikkeling van klooster­com­plex Mariën­hage.

REGIONAAL BELEID⁴ >>

In 2011 heeft Samenwerkings­verband Regio Eindhoven (SRE) de Monitor economische betekenis vrijetijd­sector Zuidoost-Brabant laten opstellen. De belangrijkste beleids­punten uit deze rapportage zijn:

- Het echte (stuwende!) toerisme in de regio is nog relatief beperkt. Het is belangrijk dit zo veel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken.
- Dat de overheid (SRE, gemeenten) in contact/overleg treedt met belangrijke partijen/investeerders (eventueel via een regionaal toeristisch platform) om te kijken hoe beter kan worden samengewerkt en hoe de overheid kan bijdragen om formules sterk/actueel te houden;
- Te werken aan een scherpe gezamenlijke regionale positionering/profilering. Tevens wordt de basis gelegd voor innovaties

³ De Erfgoed­fabriek, Projecten en verkenningen 2016

⁴ Monitor economische betekenis vrijetijd­sector Zuidoost-Brabant, 2011

door sector overschrijdende samenwerkingsverbanden (die zowel voor toerist als andere branches interessant zijn).

GEMEENTELIJK BELEID⁵⁶ >>

Vanwege het belang van hotels voor Eindhoven hanteert de gemeente een visie waarbij versterking van het (zakelijke)hotelaanbod gewenst is op drie locaties/vervoersknooppunten:

1. Centrum/Binnenstad (omgeving NS station); kloostercomplex Mariënhage valt binnen dit knooppunt
2. Kruising A2-N2/HOV Noord-Brabantlaan (Trade Forum)
3. Omgeving Eindhoven Airport

De gemeente Eindhoven stelt dat tot 2020 beperkte(re) marktruimte is voor hotels. Het toestaan van nieuwe hotelinitiatieven moet daarom gebeuren volgens het 'nee, tenzij'-principe' Nieuwe hotelinitiatieven zijn in beginsel alleen toegestaan op:

- de drie bovengenoemde vervoersknooppunten en
- als ze aantoonbaar onderscheidend zijn in bijvoorbeeld keten, thema, design en concept die een aanvullende vraag in Eindhoven kunnen genereren.

CONCLUSIE >>

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders van zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente Eindhoven. De provincie streeft naar het hergebruik van historische monumentale panden in Noord-Brabant en draagt financieel bij aan de herontwikkeling van Mariënhage. De gemeente staat alleen hotels toe op een van drie (vervoers)knooppunten, mits ze aantoonbaar onderscheidend zijn en een aanvullende vraag kunnen genereren. Kloosterhotel Mariënhage voldoet hier aan.

3.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

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

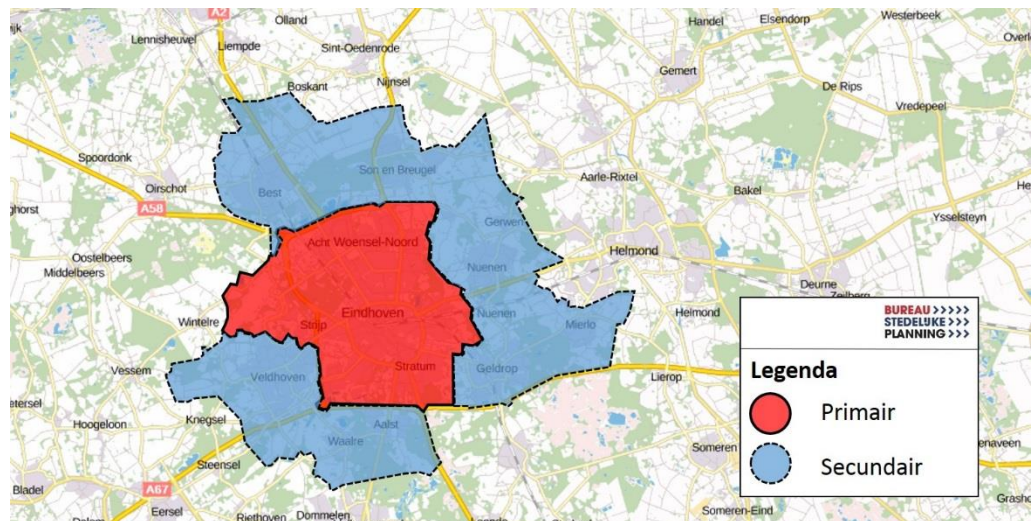
⁵ Hotelbeleid voor Eindhoven, Economie & Cultuur 2014

⁶ Analyse Hotelmarkt Eindhoven, Horwath HTL 2012

een ‘dagelijks’ gebruik kennen. Denk aan topsportcentra en specialistische ziekenhuizen, die een groter verzorgingsgebied omvatten.”

In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van een hotel juist niet het direct omliggende gebied. Hotelgasten komen immers (doorgaans) van grote afstand. In potentie omvat het verzorgingsgebied de hele wereld. Voor de (plan)capaciteit is de regio tot 20 autominuten relevant. Bekend is dat een reistijd van circa 20 autominuten vanaf een specifieke locatie (hotel) door hotelgasten nog als een acceptabel alternatief wordt beschouwd. Alles wat op grotere afstand ligt (meer reistijd) komt niet in aanmerking. Om die reden is voornamelijk het aanbod binnen 20 minuten van de projectlocatie relevant. De gemeente Eindhoven is het primair onderzoeksgebied. Tot het secundair gebied behoren zes gemeenten die geheel of grotendeels binnen 20 autominuten van de projectlocatie liggen, te weten: Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

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



FIGUUR 4 VERZORGINGSGBIED MARIËNHAGE EINDHOVEN

Bron: PDOK achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

AANTAL HOTELGASTEN EN HOTELVERNACHTINGEN IN EINDHOVEN >>

Zowel het aantal hotelgasten (+12%) als hotelovernachtingen (+13%) in Noord-Brabant is in de periode 2012-2015 toegenomen. In het aantal hotelovernachtingen

laat vooral de groep uit Europa de grootste stijging zien (24%). Het aantal zakelijke overnachtingen is tussen 2012-2015 met 6,5% toegenomen. Het gros van de overnachtingen (acht van de tien) in Eindhoven is zakelijk.⁷

	2012	2013	2014	2015	2016 (Q1 T/M Q3)*
Aantal hotelgasten (x 1.000)	1.635	1.641	1.723	1.830	1.482
Aantal hotelovernachtingen (x 1.000)	2.650	2.658	2.718	2.993	2.421
Waarvan uit Nederland	1.627	1.589	1.660	1.756	1.491
Waarvan uit Europa (excl. NL)	839	869	871	1.038	772
Waarvan uit buiten Europa	184	200	187	199	158
Aantal zakelijke overnachtingen (x 1.000)	1.530	1.430	1.450	1.630	1.270

TABEL 2 AANTAL HOTELGASTEN EN HOTELOVERNACHTINGEN IN NOORD-BRABANT

Bron: CBS, 2016 *Q4 is nog niet bekend

BEZETTINGSGRAAD EN REVPAR >>

- De bezettingsgraad in de stadsregio Eindhoven is in 2015 gestegen van 53,9% naar 68,7%. Dit is een stijging van maar liefst 28%. De kamerprijs is met € 10 gestegen. De RevPAR (opbrengst per kamer) is daardoor ook gestegen. In vergelijking met Nederland (exclusief Amsterdam en Schiphol) ligt zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs in de stadsregio Eindhoven hoger (65,1% en € 83).
- In de provincie Noord-Brabant is de bezettingsgraad, de gemiddelde kamerprijs en de RevPAR licht gestegen. Vergeleken met Eindhoven ligt de bezettingsgraad in de provincie Noord-Brabant bijna 10% procentpunten lager. De gemiddelde kamerprijs in de provincie Noord-Brabant ligt € 5 lager dan in Eindhoven.

	2014		2015	
	Stadsregio Eindhoven	Provincie Noord-Brabant	Stadsregio Eindhoven	Provincie Noord-Brabant
Bezettingsgraad	53,9%	56,6%	68,7%	58,9%
Gemiddelde kamerprijs	€ 74	€ 77	€ 84	€ 79
RevPAR	€ 40	€ 44	€ 58	€ 46

TABEL 3 BEZETTINGSGRAAD EN REVPAR EINDHOVEN EN NOORD-BRABANT

Bron: Hosta Report, 2016

⁷ <https://www.eindhoven.nl/artikelen/Analyse-hotelmarkt-Eindhoven.htm>

3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

In de gemeente Eindhoven zijn momenteel 23 hotels gevestigd met gemiddeld 88 kamers per hotel. Hiermee heeft de gemeente Eindhoven een relatief grote hotelmarkt zowel in verhouding tot het aantal inwoners als in verhouding tot het aantal arbeidsplaatsen. Eindhoven heeft meer kamers dan Utrecht en bijna evenveel kamers als Den Bosch, Breda, Tilburg en Helmond samen.⁸

In het gebied tot 20 autominuten zijn 12 hotels gevestigd, waarvan de meeste in de gemeenten Geldrop-Mierlo (6 hotels) en Nuenen (3 hotels). De gemeenten Best, Son en Breugel en Veldhoven hebben allen een hotel. In de gemeente Waalre zijn geen hotels gevestigd.

TOTALE AANTAL	GEMEENTE EINDHOVEN	< 20 AUTOMINUTEN (EXCL. EINDHOVEN)	NEDERLAND
Hotels	23	12	3.424
Kamers	2.028	1.023	123.664
Kamers/hotel	88	85	36

TABEL 4 AANTAL HOTELS EN KAMERS IN GEMEENTE EINDHOVEN, REGIO EN NEDERLAND
Bron: Horeca DNA, december 2016

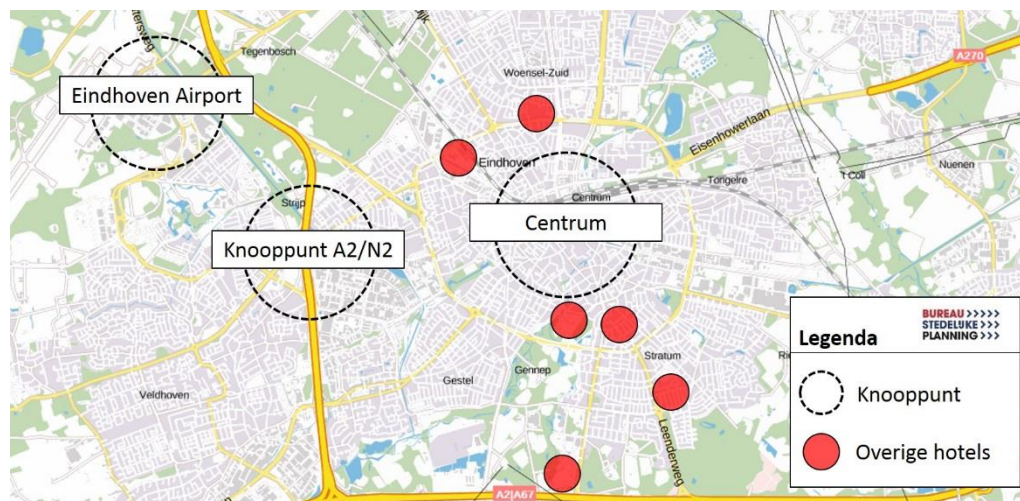
HOTELS GEMEENTE EINDHOVEN NAAR (VERVOERS)KNOOPPUNT >>

- Het gros van de hotels (60%) in de gemeente Eindhoven liggen in het knooppunt Centrum. De overige twee knooppunten tellen gezamenlijk drie hotels, twee bij Eindhoven Airport en een bij de Kruising A2/N2. Zes hotels liggen buiten een knooppunt.
- Hotels bij knooppunt Eindhoven Airport en knooppunt Centrum zijn gemiddeld het grootst.

	AANTAL HOTELS	AANTAL KAMERS	KAMERS/HOTEL
Centrum	14	1.298	92
Kruising A2/N2	1	84	84
Eindhoven Airport	2	214	107
Overig	6	432	72
Totaal	23	2.028	88

TABEL 5 HOTELS EINDHOVEN NAAR (VERVOERS)KNOOPPUNT
Bron: Horeca DNA, december 2016

⁸ Analyse Hotelmarkt Eindhoven, Horwath HTL 2012



FIGUUR 5 DRIE (VERVOERS)KNOOPPUNTEN EN SITUERING OVERIGE HOTELS
Bron: PDOK achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

TYPERING HOTELAANBOD >>

In tabel 4 en tabel 5 is het aantal hotels naar grootteklasse en classificatie opgenomen.⁹ De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

- Circa 30% van de hotels in de regio tot 20 autominuten hebben meer dan 100 kamers. Circa 70% van de hotels met meer dan 100 kamers staan in de gemeente Eindhoven.
- Hotels hebben het vaakst een viersterrenclassificatie. Deze hotels maken met 2.263 kamers maar liefst 74% van het kameraanbod uit.

KLASSE	0-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-99	>100	>200	TOTAAL
Aantal hotels	4	6	3	4	2	6	5	5	35
Aantal kamers	30	95	72	155	84	443	639	1.533	3.051

TABEL 6 AANTAL HOTELS NAAR GROOTTEKLASSE REGIO EINDHOVEN (< 20 AUTOMINUTEN)
Bron: Horeca DNA, december 2016; bewerking Bureau Stedelijke Planning

KLASSE	1 STER	2 STERREN	3 STERREN	4 STERREN	ONBEKEND	TOTAAL
Aantal hotels	1	1	10	13	10	35
Aantal kamers	8	22	592	2.263	166	3.051
Kamers/hotel	8	22	59	174	17	87

TABEL 7 AANTAL HOTELS NAAR CLASSIFICATIE REGIO EINDHOVEN (<20 AUTOMINUTEN)
Bron: Horeca DNA, december 2016

⁹ Indeling Horeca DNA

HOTELONTWIKKELINGEN >>

In de onderstaande tabel zijn de hotelontwikkelingen in Eindhoven en de Regio Eindhoven (SRE) uiteengezet.

ONTWIKKELING	KNOOPPUNT	KAMERS	PLANOLOGISCH MOGELIJK?	TOELICHTING
Eindhoven				
The Student Hotel ¹⁰	Centrum	80	Ja	Opening februari 2017
NH Collection Groene Toren ¹¹	Centrum	132	Ja	In aanbouw
Hotel Bergstraat ¹²	Centrum	70	Ja	Start bouw onbekend
Hotel Flight Forum ¹³	Eindhoven Airport	120	Ja	Gezocht naar investeerder en exploitant
Uitbreiding Boutique Hotel Glow	Centrum	35	Ja	Realisatie bij behoefte markt
Hotel Wilhelminaplein	Centrum	Max. 20	Nee	Omgevingsvergunning verleend, bezwaar- en beroepsprocedure loopt
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)				
Bastion, Waalre ¹⁴	n.v.t.	156	Ja	In aanbouw
Van der Valk, Best ¹⁵	n.v.t.	200	Nee	Ontwerpbestemmingsplan nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.
Totaal: 813 kamers				

TABEL 8 PLANCAPACITEIT REGIO EINDHOVEN

- In de regio Eindhoven liggen momenteel acht hotelontwikkelingen op stapel van in totaal 813 kamers.
- Zes van de acht hotelontwikkelingen zijn conform het vigerende bestemmingsplan, er is dus sprake van harde plancapaciteit. In totaal tellen deze zes hotels 593 kamers.
- Van de zes hotels die momenteel mogelijk zijn in het bestemmingsplan, zijn er drie in aanbouw (of recent gebouwd). Deze drie hotels tellen in totaal 368 kamers. De overige drie hotelontwikkelingen, met in totaal 225 kamers, zijn (al enige tijd) planologisch mogelijk. De realisatiefase laat

¹⁰ <http://www.bam.com/nl/pers/persberichten/bam-start-the-student-hotel-in-eindhoven>

¹¹ <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2016/06/14/nh-collection-hotel-in-groene-toren-eindhoven>

¹² <https://www.eindhoven.nl/artikelen/III-De-Bergen-hotel-Bergstraat.htm>

¹³ <http://www.cobouw.nl/bouwbericht/1604341-businesspark-flight-forum-krijgt-er-eeen-hotel-bij>

¹⁴ <http://www.ed.nl/regio/valkenswaard-e-o/waalre/bouw-bastion-hotel-in-aalst-van-start-1.6414927>

¹⁵ <http://www.ed.nl/regio/best-e-o/best/van-der-valk-wil-designhotel-met-200-kamers-bouwen-in-best-1.6657773>

echter om verschillende redenen op zich wachten (afhankelijk van marktruimte of ontbreken investeerder/exploitant).

- De overige twee hotelontwikkelingen van in totaal 220 kamers zijn nog niet vastgesteld in het bestemmingsplan, waardoor nog geen sprake is van harde plancapaciteit.

ALTERNATIEVE OVERNACHTINGSMOGELIJKHEDEN >>

Naast hotels zijn er alternatieve overnachtingsmogelijkheden, zoals Bed & Breakfast en AirBnB, een relatief nieuw fenomeen. De stichting Bed & Breakfast biedt op haar website 30 accommodaties in Eindhoven aan.¹⁶ Als definitie voor B&B hanteren zij: 'een Bed & Breakfast is een accommodatie gericht op het overnachten van toeristen (óók zakelijk) met een kort verblijf (niet zijnde wonen of seizoensverblijf) waarbij een ontbijt geserveerd wordt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woning of bijgebouw daarvan, wordt gerund door de eigenaren van die woning en heeft maximaal zeven kamers'. Het effect op de hotelmarkt is gering. Het gaat naar schatting om zo'n 100 kamers. Uit eerder onderzoek (Van Spronsen & Partners) weten we dat de bezettingsgraad op 17% ligt; vele malen lager ligt dan een hotel. Omgerekend gaat het om een relevante capaciteit van 27 hotelkamers (berekening: $17\%/62,5\% * 100$).

Een relatief nieuw fenomeen in Nederland is AirBnB. Deze 'community marktplaats' is in 2008 in San Francisco opgericht. Via de site kunnen particulieren (een deel van) hun woning voor een nacht, een paar dagen of enkele weken te huur aanbieden als vakantieadres. In januari 2016 werden in Eindhoven ruim 300 woningen en kamers aangeboden. Deze woningen worden in de regel enkele malen per jaar verhuurd voor een kort meerdaags verblijf (gemiddeld 3 tot 4 overnachting) aan wat grotere groepen (gemiddelde groepsgrootte 2,9). Ook hier gaat het over zeer kleine aantallen, omgerekend naar hotelcapaciteit. Daarnaast worden op AirBnB ook Bed & Breakfasts aangeboden, waardoor sprake is van een zekere overlap. Bovendien is de vraag naar AirBnB van een andere aard dan hotelkamers. Het betreft meestal (kleine) gezinnen of vriendengroepen, waarvoor een hotel geen logisch alternatief is.

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

¹⁶ <https://www.bedandbreakfast.eu/bed-and-breakfast-nl/eindhoven/nederland/c2756253>

3.5 TREDE 1: ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

KWANTITATIEVE TOETS >>

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

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

UITGANGSPUNTEN BEREKENING >>

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

- **Huidig aanbod binnen de 20 autominuten:** 3.051 kamers, zie bijlage 1.
- **Huidige bezettingsgraad.** Meest recente cijfer dat nu beschikbaar is, komt van Horwath: de hotels in de stadsregio Eindhoven hadden in 2015 een bezettingsgraad van 68,7%.
- **Benodigde bezettingsgraad.** In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60 tot 65%. Het break-even-point, het punt waar de totale opbrengsten gelijk zijn aan de totale uitgaven, ligt gemiddeld lager.
- **Verwachte (groei van de) vraag.** Het CPB gaat in haar meest recente korte termijnraming (december 2016) uit van een economische groei (groei BBP) van 2,1% in 2017. We gaan ervan uit dat een de economische groei gepaard gaat met een evenredige groei van het aantal overnachtingen. Geprojecteerd over 10 jaar gaat het om een groei van 23% (berekening: $1,021^{10}-1$).
- **Kamerprijzen.** Kamerprijzen worden constant verondersteld en hebben dus geen invloed op de behoefte.
- **Vervangingsvraag.** De regionale behoefte is gelijk aan de vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. In geval van transformatie of onttrekkingen (bijvoorbeeld door sloop) is sprake van een vermindering van het aanbod. Dit kan ook onderdeel zijn van de behoefteberekening. De fiscus gaat ervan uit dat een bedrijfsruimte 50 jaar mee kan. De jaarlijkse (fiscale) afschrijving bedraagt dus 2% van de boekwaarde van het pand. Het is bedrijfseconomisch overigens gebruikelijk het onroerend goed eerder af te schrijven, veelal in 30 jaar (de gemiddelde economische levensduur). Voorzichtigheidshalve is in deze van 50 jaar uitgegaan. Niet de gehele vervangingsvraag nieuwbouw. In de behoefteaming is aangegeven dat naar schatting de helft van de vervangingsvraag herbouw of herinvulling

van een hotel op dezelfde locatie betreft, en de andere helft nieuwbouw (ten behoeve van hotels die gesloopt of getransformeerd worden). De vervangingsbehoefte bedraagt dus circa 1%. Navraag bij Locatus (de dataleverancier van verkooppunten in Nederland) en het Kenniscentrum Horeca leert dat zij geen specifieke cijfers hebben over de vervangingsvraag, maar een autonome uitval/vervangingsvraag van zo'n 0,5% - 1% van de voorraad per jaar herkennen. Dit is het gevolg van veroudering (en onvoldoende financieringsmogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en bijvoorbeeld transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld (tijdelijke) migrantenhuisvesting. Uiteraard dient dan de plantitel uiteindelijk te worden gewijzigd.

PARAMETER		BEREKENING
Huidige vraag (kamers*bezetting*365 dagen)	765.054	$3.051 * 68,7\% * 365$
Toekomstige vraag 2017-2027	941.779	$765.054 * (1,021^{10})$
Extra vraag 2017-2027	176.726	$941.779 - 765.054$
<i>Waarvan op te vangen binnen bestaande capaciteit</i>	-69.044	$(3.051 * 62,5\% * 365) - 765.054$
<i>Waarvan extra capaciteit benodigd</i>	245.770	$169.780 - -38.977$
Benodigde extra kamercapaciteit 2027	421	$245.770 * 62,5\% / 365$
Vervangingsvraag nieuwe kamercapaciteit 2017-2027	168-335	$3.051 * 0,5\% * 10 * 68,7\% / 62,5\%$ $3.051 * 1\% * 10 * 68,7\% / 62,5\%$
Totale behoefte extra kamercapaciteit	589-756	$421 + 168$ $421 + 335$

TABEL 9 BEHOEFTERAMING HOTELS <20 AUTOMINUTEN PLANLOCATIE

Er is tot 2027 een behoefte aan 590 tot 755 nieuwe hotelkamers in de regio tot 20 autominuten. Het gros daarvan (65%) betreft extra kamercapaciteit als gevolg van een toenemende vraag, de andere 35% vervangingsvraag (uitgaande een gemiddelde vervangingsvraag van 250 kamers de komende tien jaar).

CONFRONTATIE MET PLANCAPACITEIT >>

- De harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt zes hotelontwikkelingen met in totaal 593 kamers. Daarmee is de onderkant van de bandbreedte van de extra vraag tot 2027 bereikt.
- De ontwikkeling van kloosterhotel Mariënhage met maximaal 68 kamers past nog binnen de becijferde bandbreedte.
- Er staan nog een tweetal projecten op stapel die nog niet vergund zijn, met in totaal 220 kamers. Deze rekenen we niet tot de harde of relevante plancapaciteit. Mochten deze projecten doorgang vinden, dan wordt het

maximum aan extra vraag (755 nieuwe hotelkamers tot 2027) met 125 overschreden.¹⁷

- Dit noodzaak de gemeente én regio Eindhoven tot een terughoudend hotelbeleid. De gemeente Eindhoven heeft hier al op geanticipeerd in haar beleidslijn en hanteert het 'nee, tenzij'-principe. Kwalitatieve argumenten zijn leidend.

3.6 KWALITATIEVE TOETS

Naast de kwantitatieve behoefte dient ook de kwalitatieve behoefte aannemelijke te worden gemaakt voor de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is in deze casus temeer van belang daar de kwantitatieve behoefte wringt. Er zijn meer plannen aan hotelkamers in de regio dan te verwachte vraag tot 2027 toelaat.

Hotelgasten kiezen hun hotel voornamelijk vanwege **de locatie, het concept**, de gunstige **prijs-kwaliteitverhouding** en de aanwezige **faciliteiten**. Het aantal sterren dat een hotel heeft is minder belangrijk.¹⁸ Op al deze aspecten voldoet het kloosterhotel in Eindhoven aan de behoefte van de hedendaagse (en toekomstige) hotelgast. Onderstaand is nader op al deze aspecten nader ingegaan.

LOCATIE(KWALITEITEN) >>

De ontwikkeling van een hotel in kloostercomplex Mariënhage past binnen de beleidslijn van de gemeente Eindhoven om hotelontwikkelingen te concentreren op drie (vervoers)knooppunten.

De locatie heeft verschillende (unieke) kwaliteiten:

- Locatie in het centrum van Eindhoven aan de rand van het kernwinkelgebied van de stad. Dit maakt de plek geschikt voor zowel zakelijke als toeristische overnachtingen en activiteiten. De initiatiefnemer gaat uit van een verhouding van 60% zakelijke en 40% toeristische overnachtingen.
- Het complex is imposant en van grote cultuurhistorische waarde.
- Alle gebouwen in het kloostercomplex zijn rijksmonument. Het kloostercomplex vormt een van de oudste nog overgebleven gebouwen van de stad, met een grote cultuurhistorische waarde. Met de herbestemming van het kloostercomplex wordt het culturele erfgoed duurzaam behouden, toegankelijker en groener.
- Op deze locatie kan een hotel ontwikkeld worden met moderne en hoogwaardige faciliteiten waarbij de sfeer van het kloostercomplex in ere

¹⁷ Berekening: 593 + 68 + 220 (harde en zachte plancapaciteit) -/ 755 (maximum extra vraag tot 2027) = 125

¹⁸ Voor de gast betekent de sterrenclassificatie 'slechts' een indicatie van de geboden kwaliteit. Hoe meer sterren een hotel heeft, hoe hoger de verwachtingen van de gast. Er is overigens in de branche al geruime tijd discussie over het huidige sterrenclassificatiesysteem. Volgens diverse hoteliers is de manier van classificeren achterhaald. Bepaalt een schoenpoetsmachine of een broekenpers of het hotel vijf sterren waardig is? Deze faciliteiten worden nauwelijks nog gebruikt, maar volgens de normering moet het hotel er wel over beschikken.

gehouden wordt. Een hoogwaardige stedelijke voorziening en paradepaardje voor de stad.

- Tot slot: de provincie Noord-Brabant wenst de Brabantse identiteit door te geven aan volgende generaties. De visie van de provincie is dat herbestemming een duurzame manier is om de toekomst van Brabantse iconen te garanderen. Hieraan wordt voldaan.

Herbestemming religieus erfgoed

Kapellerput in Heeze is een voorbeeldbedrijf waar congressen, trainingen en een viersterren hotel hand in hand gaan met herbestemming van religieus erfgoed, landgoedontwikkeling, topdesign en kunst in een natuurlijke omgeving.



Bron: Provincie Noord-Brabant

ONDERSCHEIDEND CONCEPT >>

Hotels met een bijzonder concept, zoals hotels met een unieke origine of thema kunnen een aanvullende vraag genereren. Hier zet de gemeente Eindhoven nadrukkelijk op in. Er zijn twee typen onderscheidende concepten¹⁹:

1. **Destinatiehotels:** gasten van een destinatiehotel komen niet voor een zakelijke of toeristische trekpleister in Eindhoven, maar speciaal voor de ervaring die het destinatiehotel te bieden heeft. Dit wil zeggen dat de ontwikkeling van een destinatiehotel ervoor kan zorgen dat er gasten naar Eindhoven komen die zonder de aanwezigheid van het destinatiehotel niet zouden zijn gekomen.
2. **Uniek origine/thema hotels:** hotels met een uniek origine/thema kunnen sterker concurreren met het bestaande hotelaanbod en zorgen voor een onderscheidend karakter van de hotelmarkt. Deze hotels zullen echter zelden

¹⁹ Horwath HTL, Analyse Hotelmarkt Eindhoven, aangevuld door Bureau Stedelijke Planning

gasten aantrekken die niet al een zakelijke of toeristische reden hebben om naar de bestemming te reizen.

Het concept van kloostercomplex Mariënhage zal een combinatie zijn van zowel een destinatiehotel als hotel met unieke origine:

- Door de aanwezige faciliteiten (zoals het ceremoniehuis) en het unieke karakter van de gebouwen zal het hotel als destinatiehotel kunnen dienen. Immers, gasten komen expliciet voor een ceremonie in het kloostercomplex of wensen een specifiek kloosterhotel om te overnachten.
- Het kloostercomplex geeft bijzonder cachet aan de ontwikkeling van het hotel. Het maakt het hotel uniek in de regio. De combinatie met unieke hotelondersteunende voorzieningen zoals het ceremoniehuis maakt het geheel des te bijzonderder.

PRIJS-KWALITEITVERHOUDING >>

Door de grote ketenvorming lijkt het voor een nieuw hotel in Eindhoven bijna een harde voorwaarde om te zijn aangesloten bij een grote nationale of internationale hotelketen om niet onder te doen voor de concurrentiekracht van de bestaande hotels.²⁰

Echter, de initiatiefnemer DELA kiest er bewust voor zich in beginsel niet aan te sluiten bij een keten. Dit om de uniciteit van het concept en ook de formule te waarborgen. Er is al wel een exploitant op het oog, die grote ervaring heeft in binnen- en buitenland met hotelexploitatie. Er wordt een unieke en hoogwaardige kwaliteit geboden. Daardoor zal de kamerprijs een fractie hoger liggen dan gemiddeld in Eindhoven en regio, zonder zichzelf uit de markt te prijzen.

FACILITEITEN >>

Bij het hotel zijn een aantal faciliteiten voorzien die het verblijf voor gasten veraangenamen of een verblijf in het hotel juist stimuleren.

- Ceremoniehuis;
- Conferentie- en congresruimten;
- Horeca (restaurant, brasserie, bar, lounge en terras);

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

CONCLUSIE KWALITATIEVE TOETS >>

De gemeentelijke beleidslijn ten aanzien van hotel is het voorkomen van “meer van hetzelfde” en het benutten van unieke concepten op verrassende locaties. Denk aan hostels (zeer goedkoop, specifieke doelgroep), een thematisch hotel dat

²⁰ Horwath HTL, Analyse Hotelmarkt Eindhoven, 2012

de eigen kamervraag genereert, internationale ketens met een wereldwijd reserveringssysteem, of een hotel dat qua locatie en verschijningsvorm echt iets toevoegt aan het Eindhovens aanbod. In het geval van Mariënhage is dit zeker het geval. Hierbij is sprake van een combinatie van hotel, congres- en ceremonieruimte en horeca, die een eigen kamervraag genereert, op een historische locatie die zijn gelijke in Eindhoven niet kent. Een absoluut unieke plek voor een hotel in de (binnen)stad Eindhoven. Van concurrentie met de bestaande aanbieders in de Eindhovense binnenstad is geen sprake, daardoor treedt geen leegstand op elders in Eindhoven. Daarbij verkrijgt het kloostercomplex een nieuwe invulling. Eventuele leegstand wordt voorkomen waardoor het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat juist verbetert.

3.7 TOETS AAN DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

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

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

Trede 1: Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan de herontwikkeling van kloosterhotel Mariënhage?

De ontwikkeling van een hotel in kloostercomplex Mariënhage voorziet zowel in de kwantitatieve als kwalitatieve regionale behoefte.

- Er is tot 2027 een behoefte aan 590 tot 755 nieuwe hotelkamers in de regio tot 20 autominuten. De harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt 593 kamers. Daarmee is de onderkant van de bandbreedte van de extra vraag tot 2027 bereikt. De ontwikkeling van kloosterhotel Mariënhage met maximaal 68 kamers past nog binnen de becijferde bandbreedte.
- Het kloosterhotel in Eindhoven aan de behoefte van de hedendaagse (en toekomstige) hotelgast, vanwege de bijzondere locatie (cultuurhistorisch erfgoed, centrumstedelijk), het verrassende concept (behoud karakter kloostercomplex, toegankelijker, duurzaam) en de aanwezige faciliteiten zoals het ceremoniehuis. Het kloosterhotel spreekt zowel de zakelijke als toeristische gast aan.

Daarmee voldoet de ontwikkeling voldoet aan trede 1 van de Ladder van duurzame verstedelijking.

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

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

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

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

Effecten op leegstand

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

4 BEHOEFTE HOTELFACILITEITEN

In het kloostercomplex Mariënhage is ook ruimte voor bij het hotel behorende faciliteiten zoals horeca (restaurant/brasserie en bar), lounge en terras, conferentieruimten en congresfaciliteiten. Deze faciliteiten vormen onlosmakelijk onderdeel van het concept. De functies zijn voor een belangrijk deel afgeleid of hangen samen met de hotelfunctie en zijn ondergeschikt. Vandaar dat volstaan is met een lichte(re) toets. In de toets zijn de volgende vragen beantwoord:

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

4.1 HUIDIG AANBOD HOTELFACILITEITEN EINDHOVEN

HORECA >>

Een belangrijk onderdeel van kloostercomplex Mariënhage is de horecafunctie. Deze zal zowel het congreshotel als het ceremonieprogramma gaan outillieren. De horeca functie wordt op vier plaatsen geconcentreerd:

- Bar & Restaurant; de aula van het Augustinianum
- Brasserie; de voormalige eetzaal onder de kapel
- De nieuwe foyer naast de kerk
- Een salon in het noordelijk bouwdeel voor speciale ontvangsten

Zowel het restaurant als de brasserie krijgen terrassen die openbaar toegankelijk zijn.

Met de beoogde faciliteiten richt het kloostercomplex zich op een breed publiek. Op families, op zakelijke gasten en op vrije tijdsgasten, op stichtingen en verenigingen en verbindt diverse activiteiten van vieren, ontmoeten, verblijven en gastronomie in een aansprekende stadse én 'stichtelijke' formule.²¹

Horeca aanbod gemeente Eindhoven

In de gemeente Eindhoven is een groot aanbod aan horecagelegenheden gevestigd (bron: Horeca DNA). Het gaat in totaal om circa 620 horecazaken verdeeld over drie sectoren (zie tabel). Bijna 45% van het totale horeca aanbod ligt in de binnenstad van Eindhoven. Enkele straten met veel horecagelegenheden zijn Statumseind, Markt en Kerkstraat. De deelsectoren die overeen komen met de beoogde horeca

²¹ DELAmondo, Verbinden (mei 2014)

in het hotel zijn nader toegelicht. In bijlage 2 is een volledige lijst opgenomen van de typering in de horeca.

SECTOR	TOTAAL GEMEENTE EINDHOVEN	WAARVAN IN BINNENSTAD EINDHOVEN
Dranksector	240	118
<i>Waarvan café, bar, nachtclub</i>	<i>153</i>	<i>92</i>
Restaurantsector	177	95
<i>Waarvan restaurant</i>	<i>139</i>	<i>70</i>
<i>Waarvan café-restaurant</i>	<i>25</i>	<i>19</i>
Fastservice sector	207	57
Totaal	624	270

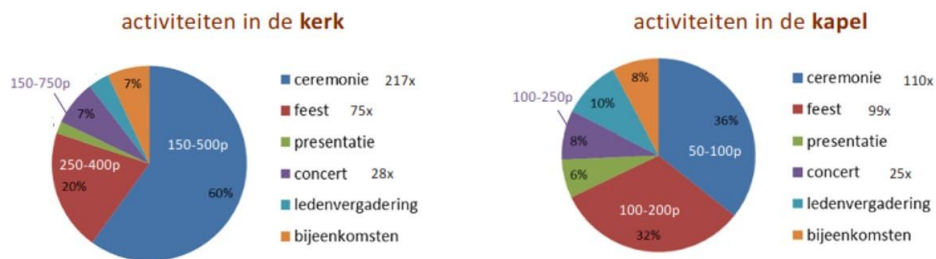
TABEL 10 HORECA AANBOD GEMEENTE EINDHOVEN EN BINNENSTAD EINDHOVEN

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

- Het gros van het aanbod in de dranksector betreft een café, bar of nachtclub. Bijna 80% van de dranksector in de binnenstad valt in deze deelsector.
- In de binnenstad van Eindhoven zijn 95 restaurants gevestigd. Circa 75% van het aanbod betreft een restaurant en 20% een café-restaurant.
- De horecafaciliteiten in het kloostercomplex Mariënhage zijn weliswaar openbaar toegankelijk, maar ook onlosmakelijk onderdeel van het concept, met een eigen, specifieke invulling. Het hotel genereert een geheel eigen vraag, en daarmee ook een afgeleide vraag voor de horeca. Van concurrentie met de bestaande horeca-aanbieders in de Eindhovense binnenstad is dan ook maar beperkt sprake.

CEREMONIEHUIS >>

De Studentenkapel en de Paterskerk worden ingericht als ceremoniehuis. Hier worden ceremonies aangeboden in de breedste zin van het woord: van rouwen tot trouwen. De Paterskerk wordt geschikt gemaakt voor evenementen tot 500 personen en de Studentkapel tot 200 personen.



FIGUUR 6 FUNCTIES CEREMONIEHUIS KLOOSTERCOMPLEX MARIËNHAGE

Bron: diederendirix architecten

Ceremoniefaciliteiten hotels gemeente Eindhoven

6 van de 23 hotels in de gemeente Eindhoven vermelden op de website specifiek naar ceremonies, feesten en bruiloft arrangementen. Hiervan liggen drie hotels in het knooppunt Centrum. De andere drie hotels liggen elders binnen de gemeente.

	CENTRUM	KNOOPPUNT A2/N2	EINDHOVEN AIRPORT	OVERIG	TOTAAL
Aantal hotels	3	0	0	3	6

TABEL 11 HOTELS MET CEREMONIEFACILITEITEN NAAR KNOOPPUNTEN IN DE GEMEENTE EINDHOVEN

Bron: website hotels gemeente Eindhoven

CONFERENTIE- EN CONGRESRUIMTE >>

Op de begaande grond van het voormalige gymnasiumcomplex Augustinianum (internaatvleugels) worden conferentieruimten ontwikkeld. Op de verdiepingen daarboven komen de hotelkamers.

Conferentie- en congresruimten gemeente Eindhoven

Conferentie- en congresruimten worden het meest aangeboden bij hotels. Van de 23 hotels in de gemeente Eindhoven beschikken 11 hotels over (meerdere) conferentie- en congresruimten. Vooral de grotere hotels (meer dan 50 kamers) bieden conferentie- congresfaciliteiten aan. Daarnaast zijn er nog drie overige aanbieders met conferentie- en congresruimten. Deze bevinden zich alle drie in het centrum van Eindhoven, te weten: Beursgebouw Eindhoven, Aristo Eindhoven en Regardz Meeting Center Gele Kegels Eindhoven.

	CENTRUM	KNOOPPUNT A2/N2	EINDHOVEN AIRPORT	OVERIG	TOTAAL
Hotels	5	0	2	4	11
Overig	3	0	0	0	3
Totaal	8	0	2	4	14

TABEL 12 HOTELS MET CONFERENTIE- EN CONGRESRUIMTEN NAAR KNOOPPUNT GEMEENTE EINDHOVEN

Bron: website hotels gemeente Eindhoven

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

4.2 REFERENTIEANALYSE SOORTGELIJKE HOTELS

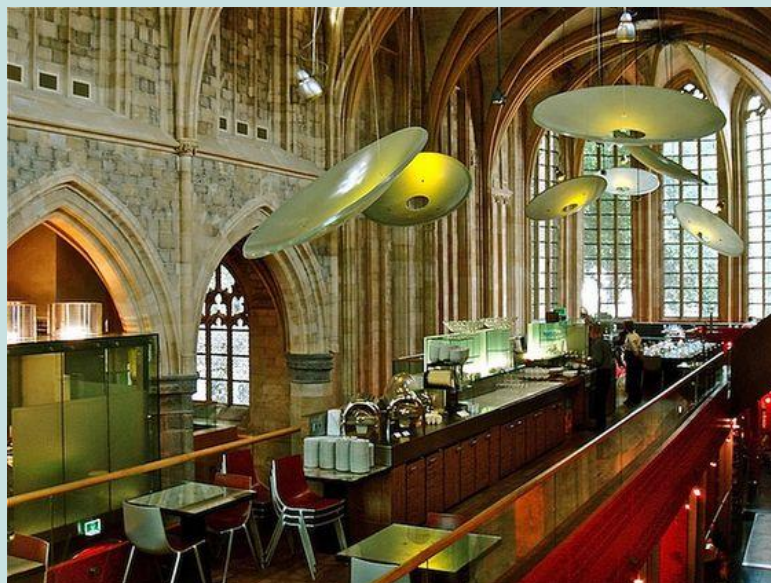
- De belangrijkste referentieprojecten tot op heden zijn het Conservatoriumhotel in Amsterdam, het Kruisherhotel in Maastricht, Fletcher hotel Gilde in Deventer en Martin's Patershof hotel in Mechelen (België). Daarnaast spelen op dit moment twee hotelontwikkelingen in een voormalig klooster in Koningsbosch²² en Heemstede.²³ Bij deze laatste twee is Bureau Stedelijke Planning betrokken.
- Soortgelijke hotels in een voormalig klooster of kerkcomplex beschikken veelal over faciliteiten als restaurant met daarbij een café met hotelbar, lounge of terras. Ook vergaderfaciliteiten en zalen voor feesten en trouwerijen komen geregeld voor.

Kruisherhotel Maastricht

In een voormalige kerk en klooster in het centrum van Maastricht is onder leiding van een exclusieve keten een hotel ontwikkeld met 60 kamers. Ook beschikt het hotel over drie verschillende zalen voor zowel zakelijk als feestelijk gebruik.

²² <http://www.koningsbosch.eu/#hotel>

²³ http://www.haarlemsdagblad.nl/regionaal/haarlemeo/article28142876.ece/Marienheuvel-in-Heemstede-wordt-seminarhotel_?lref=SR_4



Bron: Horwath HTL; Foto: Pinterest

4.3 HAALBARE EN GEWENSTE FUNCTIES

In onderstaande tabel is beoordeeld welke functies commercieel interessant zijn, markttechnisch haalbaar, en een meerwaarde hebben voor het hotel in kloostercomplex Mariënhage in Eindhoven. Deze faciliteiten hebben zowel een functie voor de gasten van het hotel als voor bezoekers. De initiatiefnemer heeft een totaalconcept voor ogen waar een ceremoniehuis, een brasserie/bar en congres- en vergaderzalen onderdeel van uitmaken. Deze functies zijn van toegevoegde waarde voor de hotelgasten.

VOORZIENING	LOCATIEKWALITEIT	MARKTPOTENTIE	COMMERCIEEL AANTREKKELIJK	MEERWAARDE HOTEL	MEERWAARDE STAD	EINDOORDEEL
Ceremoniehuis	++	+	0/+	++	++	+ / ++
Brasserie/bar	+ / ++	+ / ++	++	+	+	+ / ++
Conferentie- en congresruimten	+	0/+	0/+	+	0/+	+

Ceremoniehuis

Het unieke en historische karakter van Kloostercomplex Mariënhage leent zich een ceremoniehuis. Het ceremoniehuis zal verschillende functies kunnen vervullen zoals ceremonies, (bedrijfs)feesten, trouwerijen, presentaties, concerten en bijeenkomsten. Het ceremoniehuis zal een aanvullende vraag genereren en hotelboekingen stimuleren. Ook creëert het onderscheidenheid op het gevestigde aanbod in de regio Eindhoven.

Brasserie en bar

Horeca is onmisbaar bij een modern hotel. Op loopafstand (circa 5 minuten) van het kloostercomplex is een grote variëteit aan horecagelegenheden. De horeca in het kloostercomplex zal primair een rol vervullen voor hotelgasten en bezoekers van het ceremoniehuis en conferentie- en congresruimten.

Conferentie- en congresruimten

Conferentie- en congresruimten zijn van belang om de zakelijke markt te kunnen bedienen. Voor een gebalanceerde segmentatie is het van belang om een passend aanbod aan conferentie- en congresruimten aan te bieden. De ontwikkeling van de congresruimten in Eindhoven zal weinig tot geen mogelijkheid bieden voor het genereren van aanvullende vraag. Dit neemt niet weg dat het voor sommige hotels nog steeds van belang kan zijn voor een gebalanceerde segmentatie om een passend aanbod aan zaalruimte aan te bieden.²⁴

4.4 BEHOEFTE RUIMTELIJKE EFFECTEN EN CONCLUSIES

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

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

²⁴ Horwath HTL, Analyse Hotelmarkt Eindhoven, 2012

BIJLAGE 1 HOTELAANBOD REGIO EINDHOVEN

GEMEENTE	NAAM HOTEL	AANTAL KAMERS	AANTAL STERREN
Eindhoven	3BE Backpackers Eindhoven	16	onbekend
Eindhoven	Auberge Nassau	9	onbekend
Eindhoven	B & B Van Neer	12	onbekend
Eindhoven	BEST WESTERN Eindhoven	60	4
Eindhoven	Blue Collar Hotel	43	onbekend
Eindhoven	Boutique Hotel Lumière	25	3
Eindhoven	Crown Inn	62	3
Eindhoven	Hampshire Crown Hotel Eindhoven	135	4
Eindhoven	Hampshire Hotel Parkzicht Eindhoven	37	3
Eindhoven	Holiday Inn Eindhoven	205	4
Eindhoven	Hotel Benno	22	2
Eindhoven	Hotel Cafe Rest. Queen	40	3
Eindhoven	Hotel Glow	40	3
Eindhoven	Hotel Gril Campanile	84	3
Eindhoven	Hotel La Reine & Restaurant Mi Dica	18	onbekend
Eindhoven	Inntel Hotels ART Eindhoven	227	4
Eindhoven	Lightotel Eindhoven	8	1
Eindhoven	Novotel Eindhoven	94	4
Eindhoven	Park Plaza Eindhoven	104	4
Eindhoven	Pullman Eindhoven Cocagne	320	4
Eindhoven	Sandton Hotel Eindhoven City Centre	75	3
Eindhoven	Tulip Inn Eindhoven Airport	120	3
Eindhoven	Van Der Valk Hotel Eindhoven	272	4
Best	NH Best Hotel	68	3

Geldrop-Mierlo	Carlton De Brug	149	4
Geldrop-Mierlo	De Brabantse Boerin	10	onbekend
Geldrop-Mierlo	Hotel De Gouden Leeuw	16	onbekend
Geldrop-Mierlo	Hotel Nijver	19	4
Geldrop-Mierlo	Hotel-Restaurant 't Anker	14	onbekend
Geldrop-Mierlo	NH Geldrop Hotel	131	4
Nuenen	Boordhuys	3	onbekend
Nuenen	Hotel-Restaurant De Collse Hoeve	41	3
Nuenen	Parkhotel Auberge Vincent	25	onbekend
Son en Breugel	H.C.R. La Sonnerie	38	4
Veldhoven	NH Conference Centre Koningshof Hotel	509	4

BIJLAGE 2 TYPERING HORECA

De Nederlandse horeca omvat de volgende sectoren:

- Drankensector
- Fastservicesector
- Restaurantsector

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

Elke sector bestaat weer uit een aantal deelsectoren.

Drankensector

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

Fastservicesector

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

Restaurantsector

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