

**stec
groep**



Laddertoets Clarissenklooster Eindhoven

Stec Groep aan CRA Vastgoed

Lukas Meuleman en Maartje Lucassen
13 mei 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Opzet Laddertoets	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.2	Beoogd bestemmingsplan Clarissenklooster maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	4
2.3	Herontwikkeling Clarissenklooster is ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.....	5
2.4	Projectprofiel: herontwikkeling Clarissenklooster voorziet in hoogwaardig en luxe hotel met 65 kamers en/of short-stay eenheden	6
3	Ruimtelijke verzorgingsgebied	7
3.1	Marktregio hotel Clarissenklooster omvat een ruime marktregio	7
4	Behoefte	8
4.1	Nederlandse markt voor toerisme groeit stevig door.....	8
4.2	Ook zakelijke markt is landelijk een groeimarkt	9
4.3	Short-stay eenheden vooral gericht op zakelijke markt.....	9
4.4	Eindhoven aantrekkelijke regio: verzorgingsgebied beschikt over groot aantal bedden per 10.000 inwoners	10
4.5	Behoefte aan maximaal 420 extra logiesvoorzieningen in verzorgingsgebied	11
4.6	Overige (ondersteunende) voorzieningen voorzien ook in behoefte	12
4.7	Behoefte aan kwalitatieve toevoeging in toeristische segment.....	13
4.8	Short-stay eenheden voorzien in kwalitatieve behoefte vanuit zakelijk markt.....	13
	Bijlage: overzicht plancapaciteit	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

U heeft het rijksmonument Clarissenklooster aan de Sint Claralaan in Eindhoven verworven. U bent voornemens om het Clarissenklooster te transformeren naar een hoogwaardig hotel met maximaal 65 hotelkamers en/of short-stay eenheden. U wilt het monumentale klooster zo goed mogelijk in tact laten en daarnaast nieuwbouw toevoegen. U beoogt in het bestaande gebouw 30 hotelkamers en/of short-stay eenheden en een restaurant te realiseren. In de nieuwbouw voorziet u nog eens 35 hotelkamers en/of short-stay eenheden. Ook worden er nog enkele ondersteunende voorzieningen mogelijk gemaakt. Denk bijvoorbeeld aan wellnessfaciliteiten of de mogelijkheid om evenementen en vergaderingen te organiseren. De functies functioneren niet zelfstandig en zijn ter ondersteuning van de hotelfunctie.



DEFINITIE HOTEL EN SHORT STAY

- **Hotelkamer:** Een slaappleaats voor logiesverstrekking met serviceverlening voor overwegend 1- of 2-persoonskamers. Boeking vindt plaats per nacht.
- **Short stay:** Het structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van minimaal één dag en maximaal 6 maanden.

De beoogde ontwikkeling is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en vraagt daarom om een bestemmingsplanwijziging. De uitbreiding van de planologische mogelijkheden is daarbij dusdanig groot, dat het plan moet worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). In het bestemmingsplan dient daarom de behoefte aan deze nieuwe hotelontwikkeling aangetoond te worden volgens de Ladder.

1.2 Opzet Laddertoets

We doorlopen de Ladder zoals vereist in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluite ruimtelijke ordening:

- We zetten in hoofdstuk 2 de uitgangspunten vanuit de Ladder en het project Clarissenklooster op een rij. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek en het projectprofiel van het Clarissenklooster in Eindhoven.
- In hoofdstuk 3 bepalen we het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich voor kunnen doen.
- In hoofdstuk 4 bepalen we vervolgens de behoefte aan het plan (kwantitatief dan wel kwalitatief) en confronteren deze met het beschikbare (plan)aanbod. We baseren ons hierbij op bestaande landelijke onderzoeken en ramingen aangevuld met specifieke marktonderzoeken.
- Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de markt voor logiesvoorzieningen binnen het relevante verzorgingsgebied.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

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

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Beoogd bestemmingsplan Clarissenklooster maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Ook accommodaties voor leisure en recreatie zijn in jurisprudentie aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (zie ook [nieuwe handreiking Ladder](#)). Gezien de beoogde hotelontwikkeling van in totaal 65 hotelkamers en/of short-stay eenheden (waarvan er 35 nieuw gebouwd gaan worden), bestempelen we de herontwikkeling van het Clarissenklooster als een stedelijke ontwikkeling.

Het Clarissenklooster is bovendien een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De herontwikkeling van het Clarissenklooster leidt tot een toename van de bebouwingsmogelijkheden en de bestemming wordt gewijzigd van ‘maatschappelijk’ naar de functie ‘horeca’.

2.3 Herontwikkeling Clarissenklooster is ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor het Clarissenklooster een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal géén sprake van BSG¹. Betreft het een ontwikkeling op gronden waar in het verleden al een stedelijke functie mogelijk was, dan valt het plangebied wel binnen BSG². Vanuit het vigerende bestemmingsplan voor het Clarissenklooster geldt de bestemming ‘maatschappelijk - 3’. Hierbinnen is uitsluitend een klooster toegestaan. Dit is een stedelijke functie in de zin van artikel 1.1.1 Bro.

In onderstaand figuur is het plangebied van het Clarissenklooster weergegeven (luchtfoto en bestemmingsplan). Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling in het bestaand stedelijk weefsel van Eindhoven mogelijk. Daarmee constateren wij dat zowel de ligging binnen het bestaand stedelijk weefsel van Eindhoven, als het nog vigerende bestemmingsplan, dat al een stedelijke functie mogelijk maakt, maken dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Dit is in lijn met de gedachte van de Ladder: een afweging van alternatieven binnen BSG is niet nodig.

Figuur 1: ligging Clarissenklooster (rood) binnen bestaand stedelijk gebied



Bron: Google Maps, Ruimtelijkeplannen.nl; bewerking: Stec Groep (2020).

¹ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:946.

2.4 Projectprofiel: herontwikkeling Clarissenklooster voorziet in hoogwaardig en luxe hotel met 65 kamers en/of short-stay eenheden

De beoogde ontwikkeling van het Clarissenklooster bestaat uit de ontwikkeling van een hoogwaardig en luxe hotel met 65 kamers en/of short-stay eenheden.

Tabel 1: Projectprofiel Clarissenklooster

Aspect	
Ligging en omvang	- De planlocatie van het Clarissenklooster ligt in de gemeente Eindhoven. Het voormalige klooster ligt aan de zuidkant van Eindhoven, net buiten de Ring. - Het betreft een voormalig klooster. Sinds 2015 is het gebouw niet meer in gebruik als klooster. - Het plan voorziet in een hoogwaardig en luxe hotel met restaurant. Daarnaast worden er ook nog enkele ondersteunende voorzieningen mogelijk gemaakt. - In totaal omvat het plan 65 hotelkamers en/of short-stay eenheden (30 kamers in de bestaande bouw en 35 kamers in de nieuwbouw) en een restaurant.
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid van de planlocatie goed. De planlocatie wordt ontsloten via de Sint Claralaan, welke aansluit op de Bayeuxlaan. De Bayeuxlaan sluit weer aan op de Boutenslaan. Deze weg is onderdeel van de Ring van Eindhoven.
Bestemmingsplan	Het meest recente bestemmingsplan voor het Clarissenklooster maakt de functies 'maatschappelijk' mogelijk. Op de locatie van het Clarissenklooster rust een specifieke locatieaanduiding 'maatschappelijk - 3'. Op deze locatie is uitsluitend de functie van klooster toegestaan.

Figuur 2: Huidige situatie Clarissenklooster



Bron: Vissers & Roelands Architecten.

3 Ruimtelijke verzorgingsgebied

3.1 Markregio hotel Clarissenklooster omvat een ruime markregio

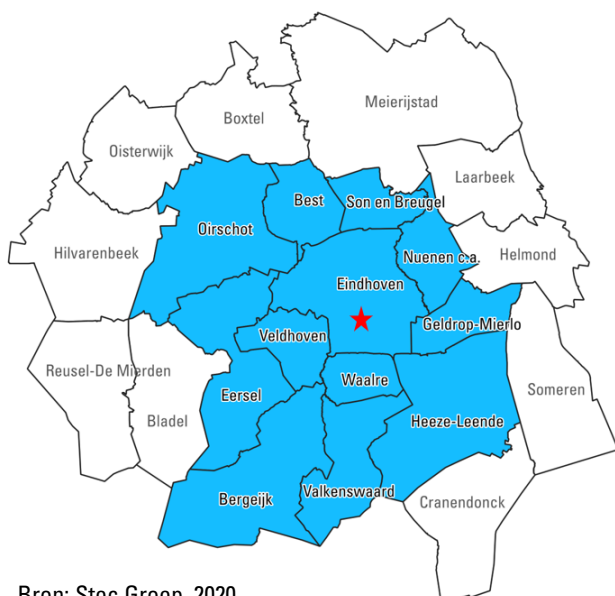
Om de behoefte aan de hotelkamers en/of short-stay eenheden te kunnen bepalen is het allereerst van belang het verzorgingsgebied van de functie zorgvuldig af te bakenen. Het bepalen van het verzorgingsgebied voor een logiesfunctie is veelal ingewikkeld: gasten komen niet uit een bepaalde straal rondom de locatie maar juist veelal van verder.

Voor een recreatief/leisure programma is de aantrekkingskracht van de ontwikkeling bepalend voor de herkomst van bezoekers en daarmee voor het verzorgingsgebied. Hierbij geldt veelal: des te unieker het concept, des te groter de reikwijdte van een plan. Het beoogde hotel in het Clarissenklooster zal gasten uit heel Nederland trekken, maar we verwachten dat het gebied waarbinnen het toevoegen van een hotel een mogelijk effect zal hebben op de bestaande voorraad, beter in te kaderen is. Naar verwachting valt het gebied waarbinnen een gast een afweging tussen het beoogde hotel en een andere verblijfsmogelijkheid maakt, binnen een straal van zo'n 15 kilometer (circa 20 autominuten).

De short-stay eenheden richten zich vooral op de zakelijke markt van (inter)nationale kenniswerkers en expats. De herkomst van gasten zal daarom niet alleen Nederland beslaan, maar ook grote delen van Europa en verder. Uit onderzoek van Decisio (2017) concluderen we dat circa 15% van alle internationale werknemers in Noord-Brabant werkt in Eindhoven en Veldhoven. Daarnaast constateren we dat circa 25% van alle internationale werknemers in de provincie, in Eindhoven en Veldhoven woont. Beide gemeenten zijn dus belangrijk als het gaat om de huisvesting van internationale werknemers.

We stellen de markregio (het gebied waar effecten mogelijk te verwachten zijn) daarom op de gemeenten: **Bergeijk, Best, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Heeze-Leende, Nuenen c.a., Oirschot, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre**. Mochten effecten zich op de bestaande logiesmarkt voordoen, dan zullen deze zich naar verwachting voornamelijk in dit gebied voordoen.

Figuur 3: Markregio hotel Clarissenklooster



Bron: Stec Groep, 2020.

4 Behoefte

De beoogde ontwikkeling van het hotel in het Clarissenklooster betreft een hotel met 65 kamers en/of short stay eenheden en een restaurant. De behoefte aan deze totaaluitbreiding zal volgens de systematiek van de Ladder moeten worden aangetoond.

HOTELKAMERS EN SHORT-STAY SPELEN BEIDEN IN OP KWANTITATIEVE BEHOEFTE LOGIESPLEKKEN

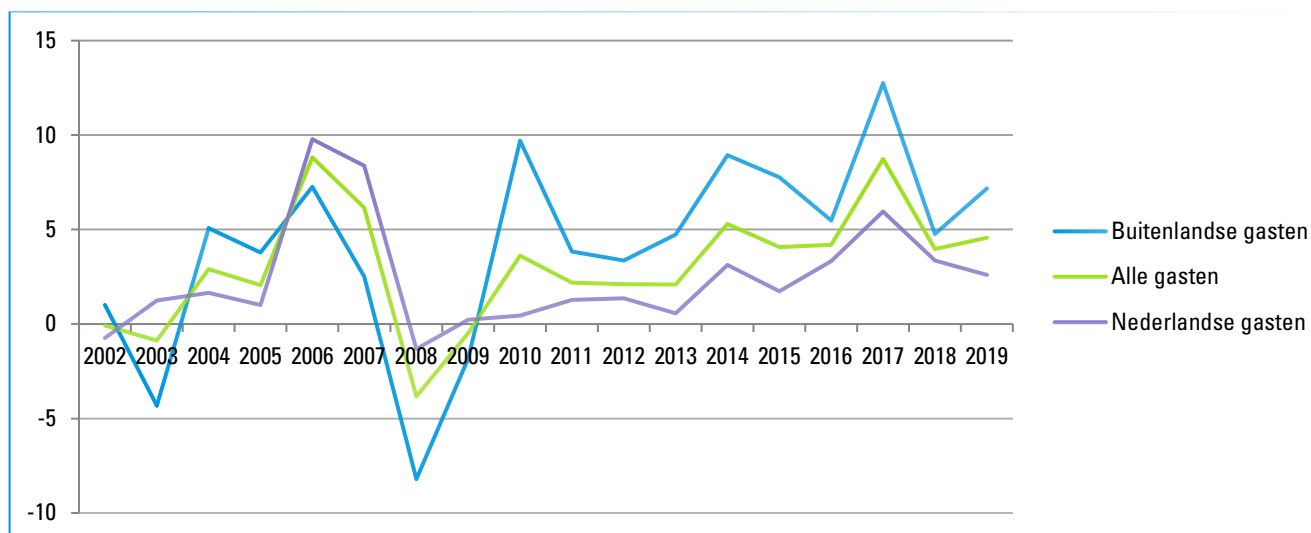
In kwantitatieve zin spelen hotelkamers en short-stay eenheden in op de kwantitatieve behoefte aan logiesplekken. Hoewel hotelkamers en short-stay eenheden in kwantitatieve zin beide te kwalificeren zijn als logiesvoorzieningen, zijn er in kwalitatieve zin wel degelijk verschillen. Zo beschikken short-stay eenheden vaak over eigen zelfstandige (keuken)faciliteiten, iets wat hotelkamers niet hebben. Short-stay eenheden bedienen daarmee met name de (zakelijke) markt voor zelfstandige tijdelijke/flexibele woonruimte.

4.1 Nederlandse markt voor toerisme groeit stevig door

De hotel- en recreatiemarkt in Nederland trekt aan, zo blijkt uit cijfers van het CBS (2018, 2019 en 2020), ING (2019) en ABN AMRO (2017). Het aanbod stijgt landelijk minder hard mee waardoor bezettingsgraden stijgen. Door de groei van de afgelopen jaren is het toerisme een substantiële sector van de Nederlandse economie geworden. De totale toeristische bestedingen zijn in 2018 uitgekomen op ruim € 87 miljard en vormen 4,4% van het Bruto Binnenlands Product (CBS, augustus 2019). Het toerisme is bovendien goed voor 791.000 banen in Nederland, een toename van 17% in de afgelopen vijf jaar.

In 2019 is het aantal gasten dat in Nederlandse logiesaccommodaties verbleef, gestegen naar 46 miljoen, een groei van bijna 5% ten opzichte van een jaar eerder. Dat blijkt uit de laatste toerismecijfers van het CBS (april, 2020). De groei van het toerisme in 2017 wordt vooral gedragen door buitenlandse gasten, met een toename van 13% vergeleken met een jaar eerder. De 17,8 miljoen buitenlandse gasten verbleven samen 44 miljoen nachten in Nederlandse logiesaccommodaties, een stijging van 11% ten opzichte van 2016. Deze aantrekkelijke markt is in eerste instantie voornamelijk in de grote (toeristische) steden te merken. In de landelijke regio's is deze groei minder zichtbaar, hier doen vooral Noord-Holland en Zeeland het goed.

Figuur 4: Ontwikkeling aantal gasten in Nederlandse logiesaccommodaties (% verandering ten opzichte van voorgaande jaar)



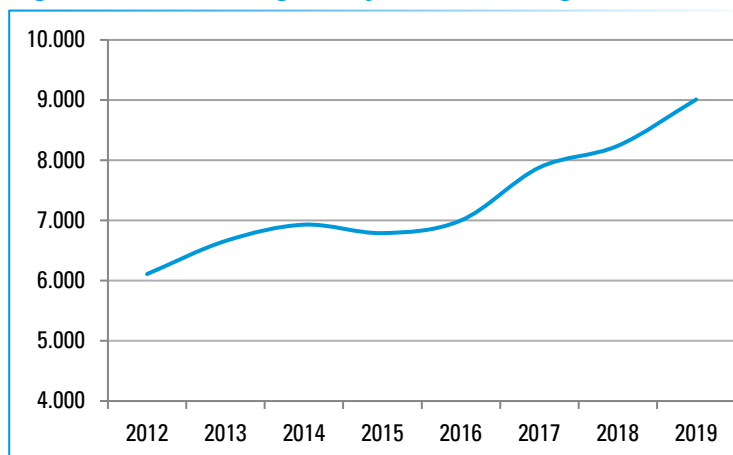
Bron: CBS, 2020; Bewerking Stec Groep, 2020.

Sinds begin 2020 zorgt de coronacrisis voor een forse afname van het aantal hotelovernachtingen wereldwijd. Door de strikte beperkingen in reizen (zowel toeristisch als zakelijk) is de vraag naar hotelovernachtingen sterk gedaald zo blijkt uit oproepen van hoteleigenaren en brancheorganisaties. Het specifieke effect van deze crisis is momenteel nog niet terug te zien in de cijfers, aangezien deze nog niet beschikbaar zijn. Gezien de crisis wordt veroorzaakt door een externe medische oorzaak, verwachten we dat de hotelbranche snel zal herstellen, wanneer de coronacrisis wordt beteugeld.

4.2 Ook zakelijke markt is landelijk een groeimarkt

De markt voor zakelijke overnachtingen groeit ook. Sinds 2012 is het aantal zakelijke overnachtingen in Nederland met ruim 35% gegroeid. Met name 2017 en 2019 waren sterke jaren: het aantal zakelijke overnachtingen groeide met respectievelijk 8% en 5% ten opzichte van het jaar daarvoor. Sinds 2012 is het aantal zakelijke overnachtingen in Noord-Brabant met ruim 45% gestegen. Er vonden, op jaarbasis, bijna 3.000 extra zakelijke overnachtingen plaats. Ook de zakelijke markt van de provincie Noord-Brabant is dus een groeimarkt.

Figuur 5: Ontwikkeling zakelijke overnachtingen Noord-Brabant



Bron: CBS, 2020.

Zakelijke gasten hebben de voorkeur voor een all-in-one locatie: vergaderen en overnachten op één locatie. Zakelijke gasten boeken dit graag op een locatie met voldoende parkeergelegenheid en een goede bereikbaarheid. Het hotelvastgoed dient een hoogwaardige en moderne uitstraling te hebben. Naast het onderbrengen van werknemers zijn bedrijven vaak ook verantwoordelijk voor het onderbrengen van (buitenlandse) gasten. Bedrijven willen dat de kwaliteit van het verblijf gewaarborgd is.

4.3 Short-stay eenheden vooral gericht op zakelijke markt

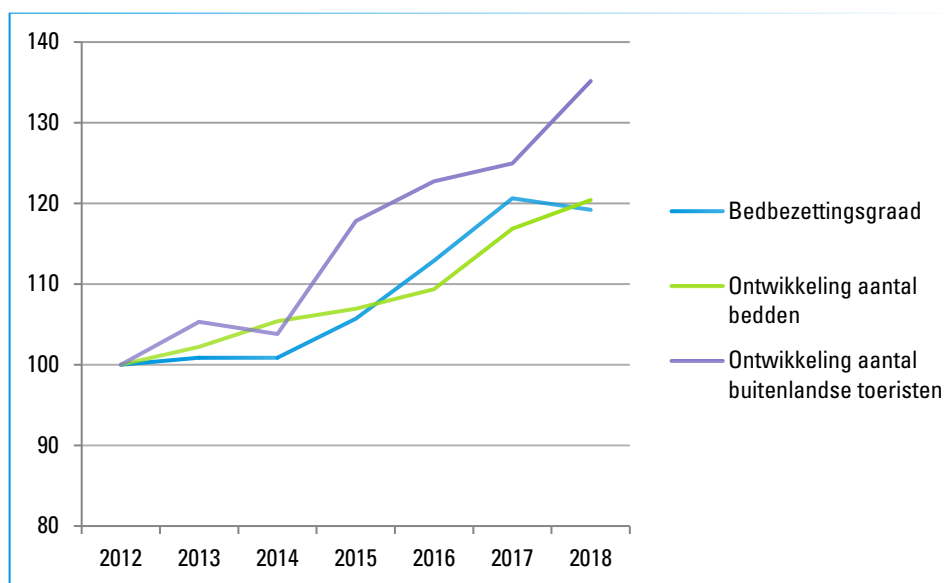
Short-stay wordt vaak omschreven als het '*structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van minimaal één dag en maximaal 6 maanden*'. Het gaat hierbij dus om het verhuren van woonruimte voor een langere periode dan gangbaar is voor een hotel. Permanent (zelfstandig) wonen is niet toegestaan in short-stay eenheden. Short-stay is het snelst groeiende segment binnen de hotellerie blijkt uit onderzoek van Horwath (2018).

Short-stay eenheden zijn dus, net als hotels, een vorm van logies. Kwalitatief bedienen short-stay eenheden wel een andere markt dan hotels. Short-stay eenheden geven gasten, die voor een langere periode in de regio verblijven, de mogelijkheid om tijdelijk in de nabijheid te wonen. Door het kortstondige en flexibele karakter van deze eenheden wordt short-stay voornamelijk gebruikt door de zakelijke markt. Deze tijdelijke flexibele verblijfsplekken worden veelal ingevuld door internationale (kennis)werkers en expats. Daarnaast kunnen de short-stay eenheden ook worden gebruikt voor kortere zakelijke verblijven, en eventueel ook overige tijdelijke woningzoekers. De vraag naar short-stay eenheden zal daarom voornamelijk voortkomen vanuit deze doelgroepen.

Noord-Brabant beschikt over bijna 12.300 kamers met circa 25.200 bedden; waarvan 20% in Eindhoven

Noord-Brabant telt per 1 juli 2019 in totaal ruim 365 hotels. In totaal voorzien deze hotels in circa 12.300 kamers met circa 25.200 bedden. De gemeente Eindhoven voorziet in ongeveer 2.400 kamers met bijna 4.800 bedden verdeeld over 30 hotels. Eindhoven bezit daarmee ongeveer 20% van het totaal aantal bedden binnen de provincie Noord-Brabant. De afgelopen jaren heeft de hotel sector zich positief ontwikkeld in de regio Eindhoven. Het aantal bedden is gegroeid en tegelijkertijd is de gemiddelde bedbezetting gestegen (HorecaDNA, 2019 en HOSTA, 2019).

Figuur 6: Ontwikkeling bedbezetting, aantal bedden en aantal overnachtingen buitenlandse toeristen in de provincie Noord-Brabant (2012=100)



Bron: HorecaDNA, 1 juli 2019, CBS; bewerking: Stec Groep, 2020.

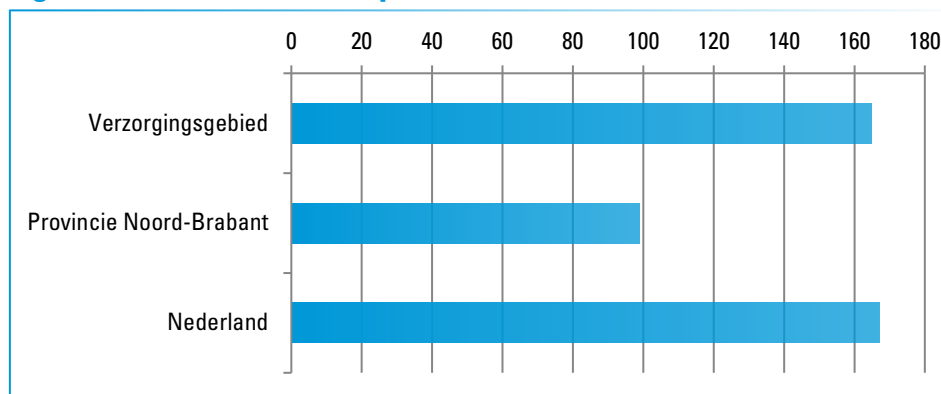
Ook de hotelmarkt in de provincie Noord-Brabant heeft zich de afgelopen jaren positief ontwikkeld. In de bovenstaande figuur is de ontwikkeling van drie indicatoren geïndexeerd weergegeven. Het jaar 2012 is gebruikt als basisjaar. De eerste indicator betreft de bezettingsgraad van het aantal bedden in de provincie Noord-Brabant. De bedbezettingsgraad is in de periode 2012-2018 met bijna 20% gegroeid (blauwe lijn). De tweede indicator betreft het totaal aantal bedden (in aantallen). Het totaal aantal bedden is in de provincie Noord-Brabant in de periode 2012-2018 ook met bijna 20% gegroeid (groene lijn). De laatste indicator betreft de ontwikkeling van het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen in Noord-Brabant. Deze is de afgelopen jaren met circa 35% gegroeid. Het aantal overnachtingen door Nederlandse toeristen daalde in diezelfde periode met 7%. Het totaal aantal overnachtingen in Noord-Brabant steeg met 2%.

4.4 Eindhoven aantrekkelijke regio: verzorgingsgebied beschikt over groot aantal bedden per 10.000 inwoners

In onderstaand figuur is te zien dat het verzorgingsgebied beschikt over circa 165 hotelbedden per 10.000 inwoners. Dit is meer dan gemiddeld in de provincie Noord-Brabant (circa 100 hotelbedden per 10.000 inwoners), maar net iets minder dan het Nederlands gemiddelde (167 bedden hotelbedden per 10.000

inwoners). Het hogere gemiddelde wordt verklaard door de stad Eindhoven. In Eindhoven is het aantal hotels (en daarmee het aantal bedden) bovengemiddeld hoog. Wanneer we Eindhoven buiten beschouwing laten, beschikt het verzorgingsgebied over 130 hotelbedden per 10.000 inwoners.

Figuur 7: Aantal hotelbedden per 10.000 inwoners



Bron: HorecaDNA, 1 juli 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Ondanks het hoge aantal hotelbedden per 10.000 inwoners, lijkt de hotelmarkt van Eindhoven goed te functioneren. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de hotelmarkt is de bezettingsgraad: de verhouding van het aantal overnachtingen ten opzichte van het aantal hotelkamers. Deze bezettingsgraad ligt in de regio Eindhoven met 75,3% boven de minimaal gewenste bezettingsgraad van 65% (Hosta, 2019). Dit duidt op een gezond functionerende marktregio.

Hotels in Eindhoven veelal grootschalig en in hogere segment

De hotels in Eindhoven zijn relatief grootschalig. In de gemeente zijn momenteel 30 hotels gevestigd met gemiddeld 80 kamers per hotel. In het hele verzorgingsgebied hebben hotels gemiddeld 55 kamers. In heel Nederland ligt het gemiddeld aantal kamers met 38 kamers per hotel een stuk lager (zie tabel 2). Het hotelaanbod in Eindhoven bestaat vooral uit 3- en 4-sterren hotels. De helft van de geclassificeerde hotels heeft een 3-sterren classificatie. Dit is ongeveer gelijk aan het Nederlands gemiddelde. Eindhoven beschikt daarnaast over meer hoogwaardig aanbod dan gemiddeld. Circa 40% van het hotel aanbod in Eindhoven heeft een 4-sterren classificatie. In Nederland heeft zo'n 25% van de hotels een 4-sterren classificatie. Daarnaast is in 2017 het eerste 5-sterrenhotel van Noord-Brabant in Eindhoven geopend (NH Collection Eindhoven Centre).

Tabel 2: Aantal hotels en kamers in gemeente Eindhoven, verzorgingsgebied en Nederland

	Gemeente Eindhoven	Verzorgingsgebied	Nederland
Hotels	30	76	3.665
Kamers	2.425	4.225	138.500
Gem. kamers per hotel	80	55	38

Bron: HorecaDNA, 1 juli 2019.

4.5 Behoeftte aan maximaal 420 extra logiesvoorzieningen in verzorgingsgebied

Voldoende ruimte voor toevoeging extra logiesvoorzieningen

Voor het bepalen van de marktruimte voor hotelkamers en/of short-stay eenheden maken we gebruik van de bezettingsgraden voor de regio Eindhoven. We gaan daarbij uit van de bezettingsgraad zoals bepaald door Horwath (2019) in het jaarlijkse rapport Hosta. In deze rapportage wordt de bezettingsgraad voor Eindhoven bepaald op 75,3%. Om als hotel(markt) goed te kunnen functioneren is een minimale bezetting van zo'n 65% gewenst. Ook grote beleggers hanteren deze minimale bezettingsgraad van 65% als belangrijk investeringscriterium. De huidige hotelmarkt in Eindhoven is met een bezettingsgraad van ruim 75% daarmee een gezond functionerende markt.

Tabel 3: Indicatieve vraagraming aantal logiesvoorzieningen in het verzorgingsgebied

Indicator	Verzorgingsgebied	Bron/Toelichting
Aantal kamers in voorraad verzorgingsgebied	4.225	HorecaDNA, peildatum 1 jul 2019
Huidige bezettingsgraad bed in regio	75,3%	Horwath, HOSTA 2019
Minimale bezettingsgraad	65%	Horwath, HOSTA 2019
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	Op basis van dagelijkse bezetting
Gemiddelde economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,30%	CPB: verwachte economische groei. Bij evenredige groei komende 10 jaar ³
Huidige vraag in aantal overnachtingen	1.161.220	Aantal kamers + bezettingsgraad * 365
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	1.321.320	Huidige vraag naar hotelkamers * economische groei ^10 jaar
Vraag 10 jaar in totaal capaciteit kamers	5.570	Toekomstige vraag / minimaal gewenste bezettingsgraad / 365
Huidige capaciteit in kamers	4.225	HorecaDNA, peildatum 1 juli 2019
Huidige plancapaciteit	927	Input gemeenten verzorgingsgebied, mei 2020
Resterende behoefte in aantal kamers t/m 2030	418	Toekomstige vraag – huidige capaciteit

Bron: Stec Groep, 2020.

De bovenstaande tabel geeft de berekening weer die gebruikt is om een inschatting van de behoefte aan logiesvoorzieningen in het verzorgingsgebied te maken. Op basis van het huidige aanbod, de bezettingsgraad in de regio Eindhoven en de beschikbare harde plancapaciteit (zie bijlage) is er indicatief nog behoefte aan circa 420 logiesvoorzieningen in het verzorgingsgebied in de komende 10 jaar. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling van het Clarissenklooster (65 kamers en/of short-stay eenheden) binnen de marktruimte.

4.6 Overige (ondersteunende) voorzieningen voorzien ook in behoefte

Restaurant

Naast de beoogde kamers en/of short-stay eenheden wordt in het hotel ook een zelfstandig restaurant gerealiseerd. Het restaurant zal zowel voor hotelgasten, gebruikers van de short-stay eenheden als reguliere bezoekers toegankelijk zijn. Om te bepalen of er voldoende behoefte bestaat aan een extra zelfstandige horecavoorzieningen hebben we op basis van inwonersaantallen en bindingcijfers het haalbaar aanbod aan horecagelegenheden in de gemeente Eindhoven berekend. Hier is het huidige aanbod aan horecagelegenheden van afgetrokken. Op basis van deze berekening bestaat er nog een behoefte aan circa 50 tot 110 extra horecagelegenheden in Eindhoven. Een restaurant in het beoogde hotel voorziet daarmee in een behoefte en zal niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders leiden.

Het restaurant zal daarnaast ook gebruikt worden voor het organiseren van vergaderingen en het houden van evenementen. Voor deze evenementen zal geen extra ruimte worden gerealiseerd, maar deze zullen plaatsvinden in het restaurant, de binnenplaats, het terras of de tuin. Voor deze functies geldt dat zij, gezien de invulling, ligging en omvang niet solitair kunnen functioneren en ondersteunend zijn aan de hotelontwikkeling.

Wellnessfaciliteiten

Het plan voorziet daarnaast in wellnessfaciliteiten. De wellnessfaciliteiten zijn passend bij het hotelconcept en dusdanig kleinschalig dat de functie niet solitair kan functioneren. De wellnessfaciliteiten staan bovendien in dienst van het hotel en zijn ondersteunend. Wellnessfaciliteiten zijn namelijk noodzakelijk voor het realiseren van een hotel met een (hoge) sterrenclassificatie.

³ We rekenen in de vraagraming met het verwachte economische groeicijfer voor het jaar 2020. Ten opzichte van het jaar 2019 verwacht het CPB een daling van de economische groei in 2020 tot circa 1,3%. Tegelijkertijd constateren we ook dat de toeristische markt de afgelopen jaren sterker groeit dan de totale Nederlandse economie. We vinden het daarom realistisch om dit verwachte groeicijfer door te trekken naar de komende jaren als gemiddelde.

4.7 Behoefte aan kwalitatieve toevoeging in toeristische segment

Tot een paar jaar geleden betrof negen van de tien overnachtingen in Eindhoven een zakelijke overnachting. Door de sterk(er) groeiende toeristische markt heeft tegenwoordig iets meer dan de helft van de overnachtingen in Eindhoven een zakelijk motief. Doordat de vrijetijdsmarkt zich de afgelopen jaren sterk heeft ontwikkeld, is ook het aantal overnachtingen door toeristen gestegen. Het beoogde hotel in het Clarissenklooster speelt in op deze (groeiende) doelgroep. Het Clarissenklooster voorziet in een luxe en hoogwaardig hotel. De locatie, in een historisch klooster en in een groene en rustige omgeving op korte afstand van het centrum sluiten aan bij de wensen van deze doelgroep. De aanwezigheid van wellness-faciliteiten maakt het hotel in het Clarissenklooster bovendien onderscheidend. Niet veel hotels in Eindhoven bieden deze faciliteiten.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten bij bestaande hotels

Hoewel er in het verzorgingsgebied ook hotels leeg staan (zoals Hostellerie Vangaalen in Heeze en het NH Hotel in Geldrop), taxeren wij, afgaand op de gezonde bezettingsgraad in de regio Eindhoven, dat er ondanks enige leegstand voldoende behoefte bestaat aan nieuwe hotelontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Een minimaal bezettingspercentage dat gehaald dient te worden om onaanvaardbare ruimtelijke effecten te voorkomen is per situatie verschillend; er is geen eenduidig minimum aan te verbinden. Door bij de behoeftebepaling uit te gaan van een bezettingsgraad van 65%, bepalen we de behoefte binnen een gezonde marktsituatie en zal onaanvaardbare leegstand zich niet voordoen taxeren we. Het kritieke bezettingspercentage waarbij onaanvaardbare leegstand zich mogelijk wél zal voordoen, ligt naar verwachting (beduidend) lager. We verwachten dan ook niet dat er zich onaanvaardbare ruimtelijke effecten (bijvoorbeeld onaanvaardbare leegstand) elders in het verzorgingsgebied zullen voordoen.

4.8 Short-stay eenheden voorzien in kwalitatieve behoefte vanuit zakelijk markt

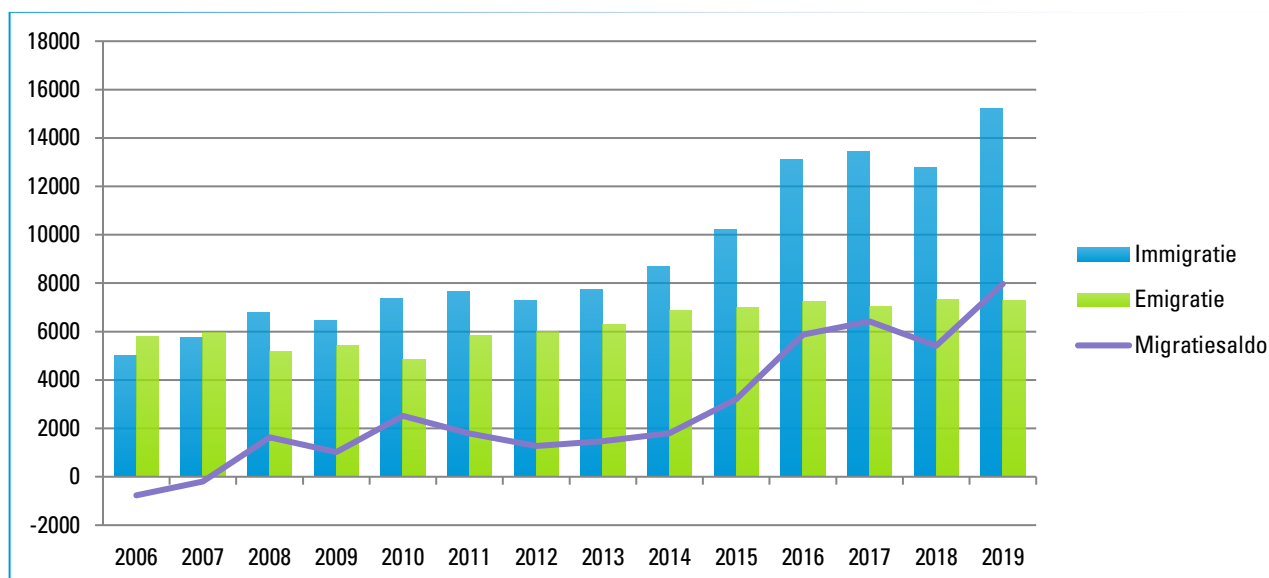
Short-stay eenheden boren vooral de zakelijke markt voor flexibele/tijdelijke huisvesting aan

Short-stay eenheden geven gasten, die voor een langere periode in de regio verblijven, de mogelijkheid om tijdelijk in de nabijheid te wonen. Door het kortstondige en flexibele karakter van deze eenheden wordt short-stay voornamelijk gebruikt door de zakelijke markt. Deze tijdelijke flexibele verblijfsplekken worden veelal ingevuld door internationale kenniswerkers (waaronder expats) en internationale studenten die een tijdelijke woonruimte zoeken. Daarnaast kunnen de short-stay eenheden ook worden gebruikt voor kortere zakelijke verblijven. De vraag naar short-stay eenheden zal daarom voornamelijk voortkomen vanuit deze doelgroepen.

Totale groep internationale kenniswerkers in de regio groeide sterk afgelopen jaren

Brainport Eindhoven is sterk in trek bij internationale kenniswerkers. De Brainport regio telde in 2017 in totaal bijna 49.000 inwoners met een buitenlandse nationaliteit, waaronder arbeidsmigranten en kenniswerkers. In de periode 2007 tot 2017 groeide in de Brainport regio het aantal inwoners met een buitenlandse nationaliteit met 72,6%. In heel Nederland was deze groei gemiddeld 42,6%. Ook uit cijfers van het CBS blijkt dat het migratiesaldo al jaren sterk toeneemt. Op basis van het rapport van Decisio (2017) voor Zuid-Nederland, weten we dat de groep internationale kenniswerkers in Eindhoven en Veldhoven in 2009 zo'n 2.800 bedroeg en tot en met 2015 groeide naar zo'n 5.500. Voor Eindhoven en Veldhoven samen was dit bijna een verdubbeling van het aantal kenniswerkers in 6 jaar tijd. Vooral vanaf 2013 is het aantal kenniswerkers sterk gegroeid. Het overgrote deel van de groep kenniswerkers is afkomstig uit (west-)Europese landen zoals Duitsland, België of het Verenigd Koninkrijk.

Figuur 8: Migratiesaldo Brainport Eindhoven periode 2006-2019



Bron: CBS, 2020; bewerking: Stec Groep, 2020.

Aantal buitenlandse arbeidsmigranten groeit naar verwachting door komende periode

In 2017 was Brainport de snelst groeiende regio met 4,9% economische groei⁴. In 2017 kwamen er ruim 11.300 banen bij, dit was de grootste groei in tien jaar tijd. De kennisintensieve topsector (HTSM) had een belangrijk aandeel in deze groei. In 2017 groeide het aantal vacatures in de Tech- en IT in Brainport Eindhoven tot een totaal van ruim 13.000 vacatures, een groei van bijna 35% t.o.v. 2016⁵.

Daarnaast kent Nederland een flink tekort aan technologisch talent en personeel. Naar verwachting is er in 2022 een tekort van circa 110.000 mensen op alle technologische onderwijsniveaus. Omdat er binnen de regio en ook nationaal een tekort is aan talent, wordt het belang om internationaal talent aan de regio te binden alleen maar groter. Bovendien zien we de totale potentiële beroepsbevolking (van 15 t/m 65 jaar) zowel landelijk als in de regio op lange termijn afnemen, door toenemende vergrijzing en ontgroening.

Door de groei van het aantal banen en het tekort aan technisch personeel blijven internationale studenten met universitaire studies relatief vaak in Nederland wonen. Maar liefst 52% van de internationale afgestudeerden aan de technische universiteit Eindhoven woont en werkt na 5 jaar nog in Nederland⁶. De verwachting is daarom dat de totale groep buitenlandse kenniswerkers op de (middel)lange termijn blijft groeien. Een deel van deze groep zal nu en in de toekomst behoefte hebben aan tijdelijke vormen van huisvesting, waaronder short-stay eenheden. De verwachting is dat de kwalitatieve behoefte aan deze flexibele vorm van huisvesting dus ook de komende tien jaar zal aanhouden en groeien.

Ook kwalitatief voldoende behoefte voor toevoeging short-stay eenheden

De markt voor huisvesting van internationale kenniswerkers en expats is een groeimarkt en concentreert zich in de Brainport regio met name in en direct rondom Eindhoven. Op basis van bureauexpertise en eigen onderzoek weten we bovendien dat er een behoorlijk tekort is aan (short-stay) huisvesting voor internationale studenten en alleenstaanden in Eindhoven en omgeving. Naast de groeiende groep met een (zakelijke) tijdelijke huisvestingsbehoefte, waaronder kenniswerkers, expats en internationale studenten, zien we in Eindhoven en omgeving ook een groeiende groep internationale 'overbruggers'. Deze doelgroep is op zoek naar een eigen woning in Eindhoven en omgeving, maar door de druk op de woningmarkt in de regio is het vinden van een woning lastig, en duurt dit langer. Daardoor is een steeds grotere groep in eerste instantie op zoek naar tijdelijke en flexibele huisvesting, tot zij een eigen woning vinden.

⁴ Brainport monitor 2018: pagina 2.

⁵ Brainport monitor 2018: pagina 29.

⁶ Nuffic 2018: pagina 13.

Toevoeging short-stay eenheden zorgt niet voor onaanvaardbare effecten in marktregio

De beoogde short-stay eenheden spelen direct in op de toenemende kwalitatieve behoefte aan tijdelijke en flexibele short-stay voorzieningen vanuit de markt. We taxeren dan ook dat de beoogde short-stay eenheden zowel kwantitatief als kwalitatief voorzien in een behoefte in de marktregio de komende tien jaar. We verwachten daarom dat er na toevoeging van de short-stay eenheden geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan op de bestaande markt voor logiesplekken en de short-stay markt in de marktregio.

Bijlage: overzicht plancapaciteit

Om ook het aanbod dat nog niet gerealiseerd is, maar wel is opgenomen in bestemmingsplannen mee te nemen (harde plancapaciteit), hebben we alle gemeenten in het verzorgingsgebied benaderd. We hebben geïnventariseerd of en over hoeveel harde plancapaciteit voor hotels zij beschikken. Daarnaast is nagegaan welke hotelontwikkelingen al spelen en voor welke ontwikkelingen vergunningen zijn verleend. In het verzorgingsgebied zijn acht nieuwbouw- en/of uitbreidingsplannen bekend voor hotels. In totaal gaat het om 927 hotelkamers.

Tabel 4: overzicht plancapaciteit verzorgingsgebied

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit
Best	Van der Valk Best (nieuwbouw)	200 kamers
Eindhoven	District-E	396 kamers
	Van der Valk Eindhoven	100 kamers
	Boetike Hotel Glow	35 kamers
	Hotel Wilhelminaplein	20 kamers
Heeze-Leende	Nachtegaallaan 1	60 kamers
Valkenswaard	Maastrichterweg 9A-11	50 kamers
Veldhoven	Zorghotel Witven	66 kamers
Totaal		927 kamers

Bron: op basis van contact met de gemeenten binnen het verzorgingsgebied; verzameld en verwerkt door Stec Groep, mei 2020. * de niet vermelde gemeenten beschikken niet over harde plancapaciteit voor hotels.