

projectnaam
**Veerse Toren: verruiming
congresmogelijkheden**

datum
25 november 2022

projectnummer
P01100

opdrachtgever
Particulier

BRO
projectleider
RT, JR

projectteam
DG en JCJV

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



Aanleiding

In Raamsdonksveer (Noord-Brabant) wordt de voormalige watertoren (Rijksmonument) getransformeerd en zorgvuldig geïntegreerd in een gebieds- en hotelontwikkeling. Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan is een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarin is de behoefte aan het hotel, horeca én congreszalen op de planlocatie aangetoond.

In het ontwerpbestemmingsplan is maximaal 1.200 m² aan congreszalen mogelijk gemaakt, met een afwijkingsbevoegdheid naar 2.500 m². Dit was in lijn met de behoefte van de destijds beoogde hotelexploitant. Anno 2022 is vanuit de markt de vraag gekomen voor een sterkere congresfunctie. Hiertoe moet 2.500 m² aan (congres)zalen rechtstreeks kunnen worden ingezet. Hierbij is het de wens om de congresruimten als vergaderzalen met flexibele werkplekken in te zetten en daarnaast om zakelijke activiteiten toe te voegen aan de al bestemde horeca-leisure zone. Zo kan de exploitant haar succesvolle hotelconcept optimaal neerzetten, gericht op de behoeften uit de zakelijke markt anno 2022 en verder. Dit wensenpakket vraagt om een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen:

1. Aanpassen van de definitie '(congres)zalen' naar '(congres)zalen en/of vergaderzalen'.
2. Direct bestemmen van 2.500 m² congreszalen of vergaderzalen i.p.v. via een afwijkingsbevoegdheid.
3. Verbreden definitie van de 'horeca-leisure zone', zodat daar ook flexwerkplekken mogelijk zijn.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat er behoefte is aan dit gewijzigde concept en meer specifiek de behoefte aan congres- en vergaderruimten met flexwerkplekken, al dan

niet gecombineerd met horeca en leisure. Ook moet worden aangetoond dat het gewijzigde plan niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leidt op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Voorliggende memo voorziet hierin. Vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt gaan we in op de kwalitatieve behoefte aan congres- en vergaderruimten en flexwerkplekken. De kwalitatieve behoefte volgt uit de trends en ontwikkelingen. Er is overigens nauwelijks bruikbaar en eenduidig cijfermateriaal beschikbaar over het gebruik van congres/vergaderzalen of flexwerkplekken.

Trends en ontwikkelingen

We beschrijven eerst de abstracte macrotrends, dan de concretere trends en dan de betekenis hiervan voor het plan.

Opkomst van en behoefte aan zogenaamde 'third spaces'

Dit is een term uit de sociologie, die ook op het hotelconcept goed van toepassing is. De 'first space' is thuis, waar we ontspannen en vrienden ontmoeten. De second space is onze traditionele werkomgeving. De 'third space' is een mix van de eerste twee. Hier zijn werken, ontmoeten, beleven en ontspannen gemixt. Er is reuring. Dit soort 'hippe' plekken sluit goed aan bij de behoeften van werkers van vandaag en morgen: de millennials. Zij willen maximale flexibiliteit qua werklocatie, waar zij het werk combineren met recreëren, ontmoeten, eten/drinken en andere activiteiten (zie sfeerimpressie figuur 1). De millennials willen maximale vrijheid en flexibiliteit, ook voor hun werkplekken.

Coronapandemie versnelt het 'nieuwe werken'

Voor de coronapandemie werkten vooral zzp'ers ATAP (anytime, anyplace, anywhere). Dit wordt ook wel het 'nieuwe werken' genoemd. Tijdens de pandemie werkten ook mensen in loondienst massaal thuis en gebruikten we alternatieve manieren voor communicatie (telefoon, on-

line). We leerden noodgedwongen nieuwe werk- en communicatievormen. Nu kunnen we overal werken. Daarom kiezen we vaker voor de meest aantrekkelijke en sfeervolle plekken, met goede ondersteunende horeca, ruimte voor ontmoeting en een goede bereikbaarheid. Dat geldt zowel voor zzp-ers als werknemers in loondienst.

Na corona werken we vaker thuis of elders op locatie

Ook na corona is vier of vijf dagen op kantoor werken niet langer de standaard. Werknemers waarderen de flexibiliteit om thuis of elders op locatie te werken, in plaats van alleen op kantoor. Het scheelt aanzienlijk in reistijd. Ook werkgevers zien voordelen. De werknemers zijn gelukkiger, het scheelt in reiskostenvergoeding en het helpt om maatschappelijk verantwoord te ondernemen (minder mobiliteitsbewegingen, aandacht voor welzijn van personeel en hun gezinnen)¹. Nieuwe en bestaande medewerkers worden zo sterker gebonden aan het bedrijf. Zeker in de huidige krappe arbeidsmarkt is dit belangrijk voor werkgevers.

Behoefte aan flexwerkplekken door verschuiving in traditionele kantoormarkt

De beschreven ontwikkelingen zorgen voor een verdere verschuiving van traditionele vaste kantoorplekken naar flexwerkplekken. Werkgevers herzien hun huisvesting, wat kan leiden tot lagere huurlasten. Tegelijkertijd wordt steeds meer gewerkt op locaties en gebouwen buiten de traditionele kantorenvorraad, zonder vaste huurcontracten. Ook wel de 'hotellisering' van de kantoormarkt genoemd.

Groeiende behoefte aan congres- en vergaderruimten

Voor werkgevers blijft betrokkenheid van hun medewerkers essentieel, zeker nu we vaker elders werken. Daarom organiseren werkgevers (nu het na corona weer mag) vaker personeelsbijeenkomsten, vergaderingen en andere activiteiten in en informele setting, vaak aangekleed met eten/drinken en een borrel achteraf. Denk aan maandelijkse fysieke



Figuur 1: Sfeerimpressie millennials en het nieuwe werken (bron: Pexels.com)

¹ Rijksoverheid. Onderzoek wijst uit: thuiswerken is een blijvertje 2021.

meetings, kick-off bijeenkomsten, etentjes of een groot personeelsfeest. Samenkomen met collega's zorgt voor werkplezier, samenwerking en betere resultaten. Specifiek voor kennisevents wordt 'hybride' steeds meer de standaard. We gaan liever voor live, maar ook online zijn er vele kansen. Dit vergroot het bereik en iedereen kan in principe deelnemen. Dit creëert nieuwe manieren van interactie. Dit vraagt niet alleen om flexwerkplekken, maar ook om voldoende zalencapaciteit². De autonome behoefte aan congres- en vergaderruimte, zakte tijdens corona, logischerwijs enorm in, maar herstelde daarna snel. Wel loopt de congresmarkt nog wat achter in herstel in vergelijking tot de zakelijke overnachtingsmarkt. Dit herstel hangt ook af van eventuele nieuwe coronagolven, medicatie en/of een eventuele recessie. Grote internationale congressen zijn hiervoor gevoeliger dan kleinere Nederlandse congressen³.

Behoefte aan hotelconcept op de locatie

Locatiekwaliteiten bepalen het verschil

Voor hotelconcepten is een goede locatie essentieel. In de opgestelde Laddertoets voor het hotel en de congreszalen is de meerwaarde van de locatie Veerse Toren aangetoond. De locatie heeft een uitstekende autobereikbaarheid en ook de karakteristieke watertoren, de ligging aan het water en de groene omgeving dragen bij aan de totaalbeleving. Als aanvulling op de Ladder zijn de volgende locatie-aspecten relevant voor de behoefte:

- Live bijeenkomsten vinden steeds vaker plaats in de schil rond de Randstad, als gevolg van de beperkte beschikbaarheid, matige bereikbaarheid en (soms) hoge kosten in de Randstad. Het planinitiatief ligt in deze schil. Utrecht is in 50 minuten autoreis-tijd bereikbaar. Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Gorinchem binnen een half uur⁴.

- We worden steeds meer hybride in werken en recreëren. Afhan-kelijk van de tijd, context en setting kiezen we soms voor (hoog)stedelijke locaties met een uitstekende OV-bereikbaarheid (nabij intercitystations). Soms kiezen we juist voor functio-nele locaties met een uitstekende autobereikbaarheid en ruime parkeervoorziening. Een locatie nabij natuur of water is een pré.

Doelgroepen voor het planconcept Veerse Toren

De doelgroepen voor het planconcept zijn globaal te verdelen in:

- Zzp-ers die af en toe op locatie willen werken, in plaats van thuis, of daar hun gasten willen ontvangen.
- Werknemers of zzp'ers die tussen verschillende afspraken door een paar uurtjes willen werken, of zakelijke contacten die ver van elkaar af werken en elkaar 'tegemoet rijden'. Ook belangrijk: een plek waar ook je ook vroeg in de ochtend welkom bent en niet veel hoeft te consumeren.
- Bedrijven die congressen en events organiseren.
- Verder zal ook het zakelijke hotel zorgen voor een behoefte aan congres- vergaderzalen en flexwerkplekken.

Veel behoefte, weinig aanbod in de regio

Het aanwezige aanbod van vergader- en congresaccommodaties op enige schaal (bedrijfsmatig en professioneel geëxploiteerd) in de regio bestaat, aldus de eerdere laddertoets van ZKA, voor de helft uit hotels. De andere helft behoort vrijwel volledig tot de Efteling, met grotendeels geheel eigen doelgroepen. De vergaderaccommodaties (zo stelt de laddertoets) liggen vrijwel alle aan de randen van de regio en de grootste biedt slechts 500 stoelen (Van der Valk Princeville, Breda). In vier van de vijf omliggende gemeenten is, ondanks enkele grote bedrijventerreinen, slechts zeer beperkte gelegenheid voor zakelijke bijeenkomsten. Er is geen harde plancapaciteit bekend.

Voorstel voor programma

Gelet op het concept voorzien wij het volgende programma en verdeling van het totale metrage (zie tabel 1). Uitgangspunt is een modern con-greshotel met een bovenregionale functie in deze markt. Het programma is **nadrukkelijk indicatief en richtinggevend**. Het programma bestaat uit één (of twee) ruime plenaire zalen met podium, 2-5 vergaderzalen, boardrooms in de Watertoren en businesspoints. De congres/vergader-ruimten en businesspoints kunnen worden gebruikt door hotelgasten of andere gebruikers.

Tabel 1: Indicatieve indeling van programma congres- en vergaderruimten en kantoorruimten.

Onderdeel		Omvang m²
Zalen laag -1		554 m²
Zalen en businesspoints laag 0		802 m²
Grote zaal laag +1		844 m²
Boardrooms Watertoren		240 m²
Totaal (afgerond)		2.440 m2

Daarnaast is voorzien in het bieden van 400 m² aan ruimte voor flex-werkplekken als onderdeel van de horeca-leisurezone.

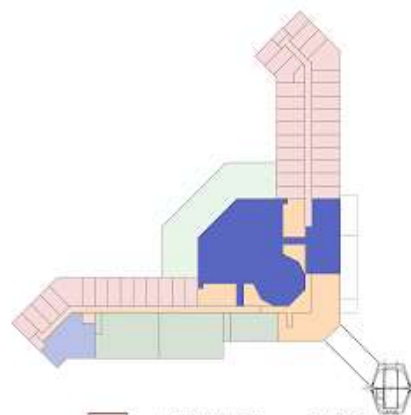
² Visit Brabant.com Top 7 event trends voor 2022 (2022).

³ NBTC. Toelichting bij verwachting verblijfstoerisme in Nederland (2022)

⁴ Smappen.com

Hotel (nieuwbouw)

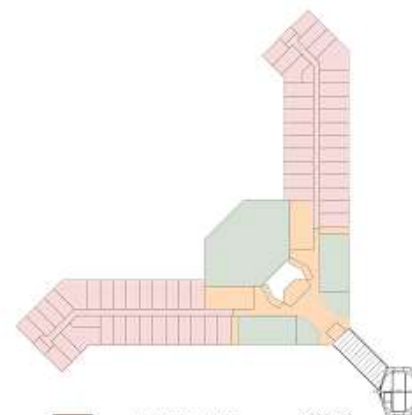
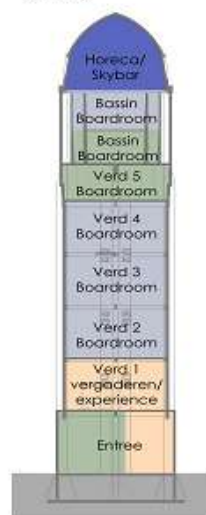
Hotelprogramma	5.248 m2
Entree / Foyer / Overig	1.418 m2
Horeca (Restaurant)	755 m2
Horeca - Leisure (Wellness / Fitness)	148 m2
Congres- / Vergaderzalen	2.200 m2
Totaal	9.769 m2
Terrassen	690 m2
Totaal incl. terrassen	10.459 m2



Hotelprogramma	1.448 m2
Entree / Foyer / Overig	588 m2
Horeca (Restaurant)	755 m2
Horeca - Leisure	148 m2
Congres- / Vergaderzalen	554 m2
Totaal laag -1	3.493 m2
Terras	445 m2
40 kamers	

Watertoren

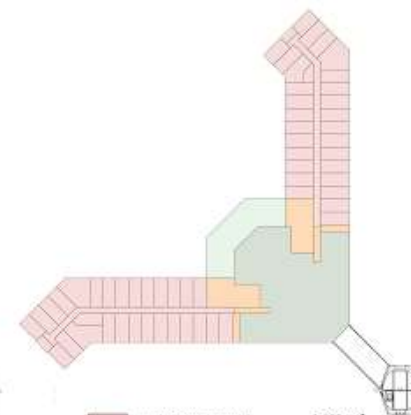
Horeca - Leisure (Flexplekken)	334 m2
Congres- / Vergaderzalen	240 m2
Horeca (Skybar)	70 m2
Entree / Foyer / Overig	136 m2
Totaal	780 m2



Hotelprogramma	1.900 m2
Congres- / Vergaderzalen	802 m2
Entree / Foyer / Overig	526 m2
Totaal laag 0	3.228 m2
55 kamers	

Totaal

Hotelprogramma	5.248 m2
Congres- / Vergaderzalen	2.440 m2
Entree / Foyer / Overig	1.554 m2
Horeca (Restaurant)	755 m2
Horeca - Leisure (Flexplekken)	334 m2
Horeca - Leisure (Wellness / Fitness)	148 m2
Horeca (Skybar)	70 m2
Totaal	10.549 m2
Terrassen	690 m2
Totaal incl. terrassen	11.239 m2



Hotelprogramma	1.900 m2
Congres- / Vergaderzalen	844 m2
Entree / Foyer / Overig	304 m2
Totaal laag +1	3.048 m2
Dakterras	245 m2
55 kamers	

Opgegeven oppervlakten in BVO's

Meerwaarde leisure voor zakelijke functie Veerse Toren

Moderne, populaire werklocaties zijn behalve doelgericht ook sfeervol ingericht en bieden naast horeca steeds vaker faciliteiten gericht op ontspanning en ontmoeting ("werken mag best leuk zijn"). Dit laatste omvat vele invullingsopties, maar vrijwel altijd gericht op ontspanning, vermaak en spel. Invulling met leisure kan zowel qua gebruik, doelgroepen als ruimtelijke inpassing een belangrijke schakel vormen tussen hotel, horeca, vergaderen en flexibel werken binnen Veerse Toren. Hierbij kan ruimtelijk en functioneel een relatie worden gelegd met de geprogrammeerde 'horeca-leisure zone'. Ook binnen deze zone kunnen, voor een optimale synergie, flexibele werkplekken worden ingericht. Mogelijke spelelementen zijn bijvoorbeeld tafelfootbal/tennis, jeu de boules, arcadegames (individueel of interactief), virtual reality, etc. Daarnaast kan binnen de horeca-leisurezone ruimte worden geboden voor bijvoorbeeld een podium, exposities en/of speciale activiteiten/evenementen. Het maximum oppervlak per individuele functie in de horeca-leisurezone is gemaximeerd op 400 m² bvo.

Conclusie memo: behoefte aan een ruimer programma flexwerkplekken en congres- en vergaderfaciliteiten

Uit deze memo blijkt dat er steeds meer behoefte is aan flexibele werkplekken en congres- en vergaderlocaties, in een aansprekende setting en met een gastvrije verzorging. Denk hierbij aan goede en veelzijdige ondersteunende horeca (ontbijt, lunch, diner, koffie/thee/fris, borrel), maar ook aan leisure-elementen zoals fitness of spelfaciliteiten. Hotel Veerse Toren is hiertoe uitstekend geëquipeerd.

Veerse Toren wordt met de toevoeging van congres- en vergaderruimten een modern, veelzijdig congreshotel met een unieke ligging. Het totaalconcept van hotel, horeca, vergader/congreszalen, flexwerkplekken en (ondersteunende) leisure staat centraal. Het gaat dus niet om een re-

Figuur 2: Indicatieve indeling van programma congres- en vergaderruimten en kantoor-ruimten per gebouw en bouwlaag

gulier kantoor of een flexwerkconcept (zoals Regus). Juist het totaalconcept is voor zzp'ers en werknemers aantrekkelijk om er een afspraak te maken of een dagdeel te werken. Verder kunnen ook bedrijven er een event of congres organiseren in één van de grotere plenaire zalen. Inclusief uitstekende hotelservice.

De conclusie is dat voldoende behoefte is aangetoond aan het beoogde totaalconcept Veerse Toren. Daarom is het ruimtelijk te motiveren om het ontwerpbestemmingsplan op de drie genoemde punten aan te passen. De exploitant kan zo het gewenste concept optimaal neerzetten, in spelend op de beschreven trends én passend binnen de toeristisch-recreatieve en economische doelen van zowel gemeente als Provincie Noord-Brabant. Eventuele leegstandseffecten als gevolg van het plan worden niet verwacht. De totale uitbreiding van de congres- en vergaderzalen is immers beperkt en ondersteunend aan het totaalconcept.

Ter verduidelijking van de toegelaten activiteiten binnen de benoemde congres- en vergaderfunctie en binnen de horeca-leisurezone stellen we voor om de volgende aanscherping in definities en bestemmingsomschrijving door te voeren:

Aanpassen van het begrip '(congres)zalen' naar 'congres- en vergaderzalen'. Deze definitie gaat als volgt luiden:
ruimten, die als locatie worden gebruikt voor al dan niet digitale vergaderingen (waaronder begrepen bureaugebonden werkzaamheden), andere bijeenkomsten, evenementen en/of daarmee vergelijkbare activiteiten, niet zijnde zelfstandige kantoren;

Verbreden definitie van de 'horeca-leisurezone', zodat daar ook flexwerkplekken (niet zijnde een zelfstandig kantoor) mogelijk zijn. Hiervoor stellen wij de volgende definitie voor:
een aan de hoofdfunctie op het perceel ondergeschikte en ondersteunende voorziening in de vorm van een combinatie van horeca met leisure (entertainment, cultuur, activiteiten, etc.) en/of flexwerkplekken, al

dan niet met bar, spa/wellness, een fitnessruimte en/of daarmee vergelijkbare functies en voorzieningen;

Onder 'flexwerkplekken' wordt vervolgens verstaan:
ruimten, die als locatie worden gebruikt voor bureaugebonden werkzaamheden, inclusief al dan niet digitale vergaderingen, niet zijnde zelfstandige kantoren;

Verder worden de volgende definities toegevoegd:
bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

gevestigd zijn:
het op een adres geregistreerd staan;

ondergeschikt kantoor:
een gebouw of een deel van een gebouw dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, waarbij deze werkzaamheden en activiteiten uitsluitend worden verricht ten dienste van en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op hetzelfde bouwperceel;

zelfstandig kantoor:
een gebouw of ruimte, dat/die geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten voor een ter plaatse gevestigd bedrijf, met uitzondering van een ondergeschikt kantoor.