

Ladder voor duurzame verstedelijking Landgoed Coudewater

<Status>



titel rapport
**Ladder voor duurzame
verstedelijking
Landgoed Coudewater**

datum
9 juli 2021

projectnummer
P02318

opdrachtgever
**VOF Land van Coude-
water**

BRO
Projectleider
GW
Projectteam
FSi, JCJV

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3	4 Zorgwonen	17
1.1 Aanleiding	3	4.1 Programma	17
1.2 Programma en planconcept	3	4.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied	17
2 Laddertoets	5	4.3 Beleid	17
2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	5	4.3.1 Rijksbeleid	17
2.2 Behoeftetoets	5	4.3.2 Provinciaal beleid	17
2.2.1 Behoeft reguliere woningen	5	4.3.3 Regionaal beleid	17
2.2.2 Behoeft zorgwoningen	6	4.3.4 Gemeentelijk beleid	18
2.2.3 Behoeft horeca (incl. hotels)	6	4.4 Kwantitatieve behoefte	18
2.3 Aanvaardbaarheid van de effecten	8	4.5 Kwalitatieve behoefte	19
2.3.1 Effecten wonen en zorgwonen	8	4.5.1 Landelijk trendbeeld	19
2.3.2 Horeca (incl. hotels)	8	4.5.2 Beleidsmatige behoefte	19
2.4 Ligging binnen / buiten stedelijk gebied	8	4.6 Conclusie behoefte	19
3 Wonen	10	5 Horeca (incl. hotels)	21
3.1 Programma	10	5.1 Programma	21
3.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied	10	5.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied	21
3.3 Beleid	10	5.3 Beleidskaders hotels en horeca	21
3.3.1 Provincie Noord-Brabant	10	5.3.1 Provinciaal beleid horeca	21
3.3.2 Regio Noordoost-Brabant	11	5.3.2 Gemeentelijk beleid hotels	21
3.3.3 Gemeente 's-Hertogenbosch	11	5.3.3 Gemeentelijk beleid horeca	22
3.3.4 Conclusies	12	5.4 Trends en ontwikkelingen	23
3.4 Kwantitatieve behoefte	12	5.4.1 Trends in de hotelsector	23
3.4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose	12	5.4.2 Trends in de horeca	23
3.4.2 Kwantitatieve woningbehoefte	13	5.5 Aanbodstructuur en plancapaciteit	25
3.4.3 Kwantitatief aanbod	13	5.5.1 Hotels	25
3.4.4 Conclusie kwantitatieve behoefte	14	5.5.2 Horeca	26
3.5 Kwalitatieve behoefte	14	5.6 Behoeft	27
3.5.1 Kwalitatieve behoefte	14	5.6.1 Behoeft hotels	27
3.5.2 Kwalitatief aanbod	15	5.6.2 Behoeft horeca	31
3.5.3 Conclusie kwalitatieve behoefte	16		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

VOF Land van Coudewater is voornemens om Landgoed Coudewater te transformeren tot een uniek woon- en werkgebied dat ruimte biedt aan wonen, werken, zorgen en recreëren. Het betreft een omvangrijke ontwikkeling bestaande uit een deel herbestemming van bestaand vastgoed en een deel nieuwbouw. Voor het plandeel 'golfbaan en erven' is al een nieuw bestemmingsplan opgesteld (BP Coudewater (golfbaan en erven), vastgesteld d.d. 07-05-2019). Het programma voor het overige plandeel (landgoed en boszone) bestaat uit woningen, zorgwoningen, kantoorruimte, horeca en hotel.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De beoogde ontwikkeling is niet (geheel) toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan 'Coudewater' (onherroepelijk op 18-12-2012). Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro.

Door de omvang van de uitbreidingen en wijziging van de bestemming (aard) moeten het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De programmaonderdelen wonen, zorgwonen, horeca en hotel kwalificeren als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waarvoor een onderbouwing via de Ladder noodzakelijk is (zie toelichting programma hierna).

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking ('ladder') heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij

ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van:

- De behoefte aan de betreffende ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
- 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.

1.2 Programma en planconcept

Landgoed Coudewater is gelegen aan de Berlicumseweg, ten oosten van 's-Hertogenbosch en ten zuiden van Rosmalen. De locatie is gesitueerd nabij de afslag van de A59. Deze voormalige zorgomgeving wordt getransformeerd naar een uniek woon- en werkgebied dat ruimte biedt aan wonen, werken, zorgen en recreëren. Het landgoed huisvest diverse monumentale gebouwen in een groene omgeving. Door hergebruik van bestaande bebouwing wordt nadrukkelijk ingezet op behoud van de historische kwaliteit van het gebied.

Hierna is het programma uiteengezet, zowel voor de nieuwbouw als de te transformeren functies. Om gedurende de ontwikkeling flexibiliteit te houden om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen wordt aan de te transformeren panden een dubbelbestemming toegekend. Het is dus fysiek niet mogelijk zijn dat van alle functies de maximale aantallen gerealiseerd worden.

- **Wonen:** er worden 430 tot 498 reguliere woningen gerealiseerd (bestemming wonen). Het gaat om 408 reguliere nieuwbouwwoningen en 21 tot 89 woningen die gerealiseerd worden door middel van transformatie van bestaand vastgoed.
- **Zorgwonen:** Via transformatie worden maximaal 137 (zelfstandige) zorgwoningen gerealiseerd in bestaand vastgoed.

Tabel 1: Programma nieuwbouw

Bestemming	Segment	Typologie
Wonen	100 sociale huurwoningen	• Appartementen • Hoekwoningen • tussenwoningen
	Ca.174 middeldure en dure grondgebonden woningen (koop en/of huur)	• Hoekwoningen • Tussenwoningen • Bungalows • Tweekappers • vrijstaand
	Ca.135 middeldure en dure appartementen (koop en/of huur)	• appartementen

Tabel 2: Programma transformatie

Bestemming	Invulling	Segment
Wonen	21-89 reguliere woningen • Appartementen • Grondgebonden woningen • tweekappers	• Middelduur-duur (huur en koop)
Zorgwonen	Max. 137 zorgwoningen • appartementen en studio's (met en zonder tuin)	• Goedkoop / sociale huur • Middelduur / duur (huur en koop)
Hotel	Ca. 2.500 m ² bvo • één locatie, hotel met maximaal < 20 kamers • De horeca bij het hotel (ontbijtzaal o.i.d.) is alleen ondersteunend aan het hotel.	

Horeca	Ca.1.600 m ² bvo t.b.v. dag- en avondhoreca	
--------	--	--

- **Hotel:** Het gaat om < 20 kamers met restaurant voor hotelgasten.
- **Horeca:** De panden Mortuarium (120 m²) en Boerderij (500 m²) zijn in beeld om horeca te realiseren. Maximaal 620 m² bvo. Andere locaties worden niet rechtstreeks mogelijk gemaakt¹, maar via een afwijkingsbevoegdheid. Totaal aan horeca maximaal 1.300 m², bvo t.b.v. zelfstandige dag- en avondhoreca.
- **Kantoren:** Onderdeel van het plan is tevens de ontwikkeling van circa 4.270 m² bvo kantoorruimte (feitelijk deels aanwezig en planologisch toegestaan). Aangezien er tevens circa 9.125 m² bvo planologische ruimte voor kantoren wordt gesaneerd, neemt de planologische ruimte per saldo af met 4.855 m² bvo. Daarmee is er wat kantoren betreft geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De onderbouwing van kantoren valt daarom niet binnen de scope van deze onderbouwing.

¹ Een vliegende vogel' uit de Horecavisie 's-Hertogenbosch, zoals vastgesteld door de raad op 12 mei 2020.

2 Laddertoets

2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plangebied Landgoed Coudewater heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Coudewater' (onherroepelijk op 18-12-2012) de enkelbestemmingen 'maatschappelijk' en 'groen'.

In de tabel is gemotiveerd in hoeverre de programmaonderdelen als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kwalificeren. Dit is het geval voor wonen, zorgwonen, horeca en hotel. Om gedurende de ontwikkeling flexibiliteit te houden om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen wordt aan de te transformeren panden een dubbelbestemming toegekend. Het is dus fysiek niet mogelijk zijn dat van alle functies de maximale aantallen gerealiseerd worden.

Voor kantoren is dat niet het geval, aangezien het planologisch ruimtebeslag voor kantoren niet toeneemt. Uit jurisprudentie blijkt immers dat of het initiatief moet worden gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' afhankelijk is van de mate waarin het nieuwe plan ten opzichte van het voorgaande planologische regime nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt. Indien er geen sprake is van een groter ruimtebeslag en ook niet van een functiewijziging, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook wanneer er alleen sprake is van een planologische functiewijziging, maar niet van een groter ruimtebeslag, wordt het initiatief in beginsel niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij de aard en omvang en de nieuwe ruimtelijke uitstraling dusdanig zijn dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling).

Functie	Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Woningen	Ja, nieuwe stedelijke ontwikkeling door functiewijziging in aard en omvang (> 12 woningen). In totaal worden 408 nieuwe woningen toegevoegd en 21 tot 89 woningen gerealiseerd in bestaand vastgoed.
Zorgwoningen	Ja, nieuwe stedelijke ontwikkeling door functiewijziging in aard en omvang (> 12 woningen). Het exacte aantal is nog onbekend: maximaal worden 137 zorgwoningen gerealiseerd. Het ruimtebeslag t.b.v. zorgwonen neemt per saldo echter slechts toe met 2.207 m ² bvo, wat gelijk staat aan circa 25 – 40 zorgwoningen. Binnen het vigerende bestemmingsplan rust op sommige panden en bouwvlakken al de bestemming 'Maatschappelijk' met specifieke aanduiding 'wonen' waarmee ca. 7.872 m ² bvo (zelfstandige) zorgwoningen ² toegestaan. Daarvan wordt 6.065 m ² planologische ruimte gesaneerd. Vier panden met een omvang van 8.272 m ² krijgen een nieuwe woonzorgbestemming.
Hotel	Ja, nieuwe stedelijke ontwikkeling door functiewijziging in aard en omvang (> 500 m ² bvo). Het gaat om één hotel met < 20 kamers
Horeca	Ja, nieuwe stedelijke ontwikkeling door functiewijziging in aard en omvang (> 500 m ² bvo). Het gaat om maximaal 1.600 m ² bvo
Kantoren	Nee, geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling doordat het planologisch ruimtebeslag voor kantoren niet toeneemt. Per saldo wordt zelfs 9.125 m ² bvo planologische ruimte voor kantoren gesaneerd. Binnen het vigerende bestemmingsplan rust op sommige panden en bouwvlakken immers al de functie-aanduiding 'Kantoor', waarmee 13.395 m ² bvo kantooruimte is toegestaan. Drie panden met een omvang van 4.270 m ² bvo krijgen opnieuw een kantoorbestemming. (Feitelijk deels aanwezig en planologisch toegestaan.)

2.2 Behoeftetoets

2.2.1 Behoeftetoets reguliere woningen

Kwantitatief

De ontwikkeling op het Landgoed Coudewater bestaande uit het toevoegen van 408 nieuwbouwwoningen en maximaal 89 woningen door middel van transformatie, voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De komende jaren neemt het inwonertal in de gemeente 's-Hertogenbosch en de subregio aanzienlijk toe. Het aantal huishoudens neemt in beide verzorgingsgebieden bovendien sterker toe dan het inwonertal. Dit duidt op een toename van kleinere huishoudens (een- en tweepersoons).
- Ramingen van de provincie duiden zowel in het lage als het hoge scenario op een aanzienlijke woningbehoefte, met name in 's-Hertogenbosch. De druk op de woningmarkt in 's-Hertogenbosch is groot en versnelling van de woningbouw wenselijk. Idealiter worden bestaande woningbouwplannen en nieuwe initiatieven maximaal ondersteund en gestimuleerd.
- Het wordt reëel geacht om minimaal rekening te houden met de behoefte zoals geprognosticeerd in het hoge scenario. Uitgaande van de harde plancapaciteit in 's-Hertogenbosch is er daarmee ruimte voor 3.445 woningen. Ook in de subregio is de harde plancapaciteit aanzienlijk lager dan de behoefte, waardoor er ruimte is voor 7.210 woningen.
- De woningbouw op het Landgoed Coudewater is bovendien reeds opgenomen als zachte plancapaciteit.
- De ontwikkeling vindt verder plaats op een gewenste ontwikkellocatie (transformatie psychiatrische kliniek) en draagt bij aan het speerpunt van de gemeente 's-Hertogenbosch om de projecten voor sociale woningbouw te

² In het vigerende bestemmingsplan is deze woonvorm aangezien met de specifieke aanduiding 'wonen', waarmee er tevens 'bijzondere woonvoorzieningen' gevestigd mogen worden. Bijzondere woonvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan gedefinieerd als 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden'.

versnellen.

Kwalitatief

De ontwikkeling op het Landgoed Coudewater voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk wordt gestreefd naar een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus, waarbij er specifiek veel aandacht is voor sociale huur en middeldure huur. Dit zijn segmenten die landelijk onder druk staan en waarvoor de behoefte groot is. Gemeentelijk wordt bij nieuwbouw gestuurd op kwalitatieve woningdifferentiatie met aandacht voor sociale huur (25%) en het middeldure segment (huur en koop).
- In het beoogde woningbouwprogramma voor het Landgoed Coudewater is er aandacht voor sociale huurwoningen en deels ook woningen in het middensegment (aantrekkelijk voor onder meer starters en middeninkomens), om aan te sluiten op de woonbehoeften van drie focusdoelgroepen starters, doorstromers en senioren. Voor het woningbouwprogramma wordt voldaan aan de norm van 25% sociale huurwoningen.
- De gemeente 's-Hertogenbosch streeft nadrukkelijk naar een gevarieerd woningaanbod. Dit past bij een stedelijk milieu en geeft bovendien invulling aan woonwensen binnen de gemeenten die tevens gevarieerd zijn. De gemeente wil zich met name richten op starters, doorstromers tot 65 jaar en doorstromers vanaf 65 jaar/senioren. Qua woningtypen is er vanuit deze doelgroepen een behoefte aan respectievelijk appartementen en rijtjeswoningen, grondgebonden woning en appartementen. Ten aanzien van woonmilieus blijkt dat de vraag naar o.a. 'groen stedelijk' wonen toeneemt en dat er met name onder gezinshuishoudens vraag is naar grondgebonden

woningen in wijken aan de rand van de stad.

- Het beoogde woningbouwprogramma voor het Landgoed Coudewater sluit aan op deze behoefte doordat het een grote groenstedelijke gebiedsontwikkeling betreft aan de rand van de stad, bestaande uit een gedifferentieerd programma (appartementen, grondgebonden woningen, tweekappers). Door het wat grotere aandeel appartementen dan gemiddeld in 's-Hertogenbosch, wordt ook aangesloten op de woonbehoefte van specifiek starters en senioren.

2.2.2 Behoeftes zorgwoningen

De ontwikkeling van maximaal 137 (zelfstandige) zorgwoningen³ op het Landgoed Coudewater voorziet duidelijk in behoefte, zoals blijkt uit trends en ontwikkelingen en het vigerende provinciale, regionale en lokale beleid:

- De Nederlandse bevolking vergrijsst en dit leidt onvermijdelijk tot een toename van de zorgvraag en (zelfstandig) zorgwonen (met ondersteuning). Het merendeel van de 65-plussers wenst ook zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, zo nodig in combinatie met zorgaanbod.
- Zowel de gemeente 's-Hertogenbosch als de subregio 's-Hertogenbosch en omstreken hebben een enorme opgave ten aanzien van (zelfstandige) zorgwoningen (vergrijzing, extramuralisering, langer zelfstandig thuiswonen, etc.).
- Uitgaande van de provinciale prognoses en de aanname dat de bouwproductie van zorgwoningen op peil is, is er tot aan 2045 naar verwachting nog een kwantitatieve behoefte aan zogenaamde 'geschikte zorgwoningen' van ca. 4.860 woningen in 's-Hertogenbosch en ca. 13.540 woningen in de subregio. Er is behoefte aan nultreden wonen, maar ook aangepast wonen en geclusterd wonen. Tot aan 2024 is er een relatief grotere behoefte aan

nultreden woningen.

- In 's-Hertogenbosch zijn er theoretisch wel voldoende nultredewoningen, maar is het de vraag of daar de juiste huishoudens wonen (kwalitatieve mismatch). Ook is er te weinig aanbod aan geclusterd wonen.
- Als gevolg van de extramuralisering is ook een vraag naar geclusterde (zelfstandige) woonvormen voor cliënten in de geestelijke gezondheidszorg en gehandicaptenzorg. In de zorgregio 's-Hertogenbosch⁴ gaat het om 1.120 geïndiceerden die niet langer recht op verblijf hebben.
- Om te voorzien in de behoefte wil de gemeente samen met zorg- en vastgoedpartijen nieuwe woonzorgconcepten ontwikkelen, onder andere in leegkomend (zorg)vastgoed. De voorkeur gaat daarbij uit naar kleinere betaalbare woonunits en waar mogelijk nieuwe combinaties van weerbare en kwetsbare inwoners. Met de combinatie van transformatie van (voormalig) zorgvastgoed en nieuwbouwwoningen kan de beoogde ontwikkeling op het (voormalig instellingsterrein) Landgoed Coudewater daaraan een bijdrage leveren.
- Qua woonwensen is er onder ouderen en zorgbehoevenden enerzijds een vraag naar binnenstedelijke locaties (nabijheid voorzieningen) en anderzijds naar rustige, groene locaties in bijvoorbeeld het buitengebied, zoals het Landgoed Coudewater.

2.2.3 Behoeftes horeca (incl. hotels)

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte algemeen

De meest bepalende kernkwaliteiten van het beoogde horeca en hotelprogramma op het Landgoed Coudewater zijn:

³ Planologisch neemt het ruimtebeslag ten behoeve van zorgwonen per saldo feitelijk slechts toe met 2.207 m² bvo, wat gelijk staat aan circa 25 – 40 zorgwoningen.

⁴ 's-Hertogenbosch is centrumgemeente voor de gemeenten Boxtel, Haaren, Maasdriel, Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Vught en Zaltbommel.

- Setting van de ontwikkeling is een bijzondere parkachtige groenstructuur met hoge cultuurhistorische waarden. Uniek binnen de stedelijke context van 's-Hertogenbosch.
- Ligging aan de rand van de stad, met een directe 'uitloop' naar een zeer attractief buitengebied met een uitgestrekt netwerk voor recreatief wandelen, fietsen en varen.
- Uitstekende bereikbaarheid van de locatie per auto vanaf de regionale hoofdinfrastructuur, via de volledige op- en afrit Rosmalen van de A58.
- Productvernieuwing en –verbreding op structuurniveau: er wordt 'iets nieuws' toegevoegd, met een bovenlokale betekenis en spin-off.
- Verbreding doelgroepen in gemeente en regio.
- Herinvulling van leegstaand vastgoed met hoge monumentale waarden.
- Een ingrijpende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het gebied.
- Hotels zijn vaak een beeldbepalende 'trekker' voor gebiedsontwikkelingen als de onderhavige. Hotels zetten gebieden 'op de kaart'.

Bij ontwikkelingen als de onderhavige zijn de kwalitatieve aspecten in het kader van de Ladder belangrijker dan de kwantitatieve (cijfermatige) marktruimte. Ze kunnen gemeente en omgeving een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls geven door het bieden van ontbrekende marktsegmenten, productformules, werk- of vrijetijdslocaties en/of een oriëntatie op nieuwe doelgroepen. Dit is het geval in de beoogde ontwikkeling:

- Het plan speelt in verschillende opzichten in op de (veranderende) behoeften van doelgroepen uit zowel de particuliere als de zakelijke markt.
- Er is in kwantitatieve én kwalitatieve zin behoefte geconstateerd aan de beoogde ontwikkeling, conform de beschreven kenmerken, invulling, omvang en doelgroepen.

Er worden deels nieuwe doelgroepen en additionele bezoekers getrokken.

- De ontwikkeling speelt ook in op de behoefte van de lokale en provinciale overheid, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten. Hotels en horeca hebben een duidelijke meerwaarde voor de economische, maatschappelijke, toeristische en ruimtelijke structuur van 's-Hertogenbosch en de regio.

Behoeftes hotels

De hotelontwikkeling is met < 20 kamers kleinschalig. Daarnaast ruimte voor bijeenkomsten, trainingen etc., deels aansluitend op de andere activiteiten op Landgoed Coudewater.

De ontwikkeling voldoet aan de 'uitzonderingscriteria' voor kleinschalige hotels als gesteld door de gemeente 's-Hertogenbosch binnen het hotelbeleid:

- omvang hotel is beperkt;
- ruimtelijke impact is beperkt;
- het hotel richt zich op een specifieke doelgroep of biedt een onderscheidend concept;
- het zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor gebouw en/of omgeving.

Door de huisvesting in monumentale bebouwing en de groene omgeving krijgt het hotel hoe dan ook een unieke uitstraling, die zich onderscheidt van het bestaande aanbod in de regio en de nieuwe, meer 'kantoorachtige' hotelontwikkeling in bijvoorbeeld het Paleiskwartier. De beoogde hotelontwikkeling ('Boutique Style') richt zich op de toeristische en de zakelijke markt. Door de parkachtige setting op een goed bereikbare locatie is het een zeer kansrijke ontwikkeling binnen de regio en kan het hotel veel additionele vraag creëren. Hiermee kan het hotel zowel de zakelijke (luxury/upscale-hotels) en de toeristische (upscale / midscale hotels) bedienen.

Doordat voldoende marktruimte (behoefte) is aangetoond, zal de ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen leegstandseffecten genereren in de regio. Het effect op het regionale woon-, leef- en werkklimaat is positief.

Behoeftes horeca

De geraamde kwantitatieve marktruimte is nadrukkelijk indicatief en gebaseerd op landelijke kerncijfers. Vanuit de behoefte van (potentiële) bezoekers zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen, locatie en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). Relatief veel aanbod van horeca in de onderhavige regio is nogal 'traditioneel' qua opzet, inrichting en uitstraling. Toevoeging van nieuwe, innovatieve horeconcepten of -milieus kan de sector in de regio als geheel versterken.

Landgoed Coudewater legt qua horeca en hospitality een sterk accent op de interactie met bijvoorbeeld cursussen/trainingen, onderwijs en maatschappelijke functies. Bovendien bieden locaties met bijzondere ruimtelijke kwaliteiten, zoals in dit geval een groen park met veel cultureel erfgoed, vaak unieke kansen. Vanuit kwalitatief perspectief kan nieuwe horeca in het plangebied een duidelijke bijdrage opleveren aan een sterkere verzorgingsfunctie voor zowel de regionale doelgroepen (maatschappelijk, fietsers, wandelaars) als toeristische en zakelijke bezoekers en andere gasten van buiten de regio.

De ontwikkeling van horeca is daarmee ook passend in het horecabeleid van de gemeente.

- De locatie Landgoed Coudewater is als 'bedrijfslocatie' aangeduid, waardoor er in de toekomst iets meer ruimte geboden wordt voor horeca om de kwaliteit als werklocatie te verbeteren en bij te dragen aan het voorzieningenniveau voor werknemers en bezoekers.

- In parken is horeca een manier om recreatie te ondersteunen. Qua ontwikkelmogelijkheden wordt aansluiting gezocht bij de functie van het betreffende park. In het buitengebied bestaat meer dan voorheen enige ruimte voor horeca, bijvoorbeeld ter ondersteuning van fiets- en wandelroutes. De horeca op het Landgoed Coudewater is deels gericht op deze doelgroep.
- Ook kan horeca mogelijkheden bieden bij herbestemming van historische waardevolle of karakteristieke gebouwen, mits passend qua maat en schaal en goed ingepast in het landschap en passend binnen de vigerende beleidskaders. De horeca op het Landgoed Coudewater is voorzien in historische waardevolle of karakteristieke gebouwen.

De ontwikkeling voorziet kortom in een duidelijke behoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief en genereert een positieve bijdrage aan een sterkere verzorgingsfunctie van stad en regio, in brede zin. De maximaal beschikbare ruimte voor horeca in het plangebied is maximaal 1.600 m² bvo, maar er is nu concreet sprake van het invullen van **maximaal 620 m²** bvo. Er blijft ook na deze ontwikkeling dus nog veel marktruimte beschikbaar voor (nieuwe) horeca elders in 's-Hertogenbosch en de regio. Doordat voldoende marktruimte (behoefte) is aangetoond, zal de ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen leegstandseffecten genereren in de regio.

2.3 Aanvaardbaarheid van de effecten

2.3.1 Effecten wonen en zorgwonen

Gezien de grote kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan zowel woningen als zorgwoningen zijn er geen onaanvaardbare (leegstands)effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling. De effecten van de ontwikkeling zijn positief, doordat leegstaand vastgoed getransformeerd wordt.

2.3.2 Horeca (incl. hotels)

De ontwikkeling van Landgoed Coudewater is zeer onderscheidend en de functies hotel en (overige) horeca hebben een belangrijke meerwaarde voor de integrale ontwikkeling. Beide functies zijn in diverse opzichten (locatietype, aard, kwaliteitsniveau, doelgroepen, etc.) complementair aan het bestaande aanbod in 's-Hertogenbosch en de regio. Bovendien is voldoende marktruimte (behoefte) aangetoond. Hierdoor zal de ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen leegstandseffecten genereren in de regio. De ontwikkeling betreft bovendien de transformatie van leegstaand vastgoed en gemeente en regio profiteren economisch en maatschappelijk van de nieuwe voorzieningen en de extra bezoekers.

De effecten op de regionale verzorgingsstructuur en het woon-, leef- en werkklimaat van de ontwikkeling zijn, vanuit de doelstellingen en het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, per saldo positief en derhalve aanvaardbaar. Er zijn geen onoverkomelijke negatieve effecten t.a.v. leegstand en leefbaarheid.

2.4 Ligging binnen / buiten stedelijk gebied

De ontwikkellocatie ligt grotendeels binnen het 'stedelijk gebied' zoals dat is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening (d.d. 25-10-2019) van de provincie Noord-Brabant. Op de locatie rust ook de 'stedelijke bestemming' maatschappelijk (en deels wonen). Bovendien kan geargumenteed worden dat de bebouwing op het landgoed samen 'een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing' vormt, conform de nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' in artikel 1.1.1 onder h van het Bro. Voor dit deel van de ontwikkeling is dus geen verdere motivering nodig.

Een deel van de ontwikkeling (binnen de 'boszone', ten noor-

den van de Peter de Gorterstraat) ligt echter buiten het bestaand stedelijk gebied (bestemming 'Groen'). Voor deze locatie geldt volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening dat 'Verstedelijking afweegbaar' is. Dit betekent dat er in dit gebied een nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden, als:

1. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
2. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
3. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
4. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Op de benoemde locatie buiten bestaand stedelijk gebied worden rijwoningen in het middensegment gerealiseerd. Dit deel van de ontwikkeling voldoet aan de genoemde criteria:

Ad 1) Binnen Stedelijk Gebied onvoldoende ruimte beschikbaar

Zoals uit het behoefteonderzoek naar wonen blijkt is er binnen de gemeente 's-Hertogenbosch onvoldoende harde plan-capaciteit in om de huidige en geprognoseerde woningbehoefte te kunnen voorzien. In de zoektocht naar nieuwe locaties wordt nadrukkelijk ingezet op inbreidinglocaties, maar de gemeente kiest ook voor uitbreidingslocaties en transformatie / hergebruik van bestaand vastgoed. Feitelijk is er immers onvoldoende ruimte beschikbaar. Het Landgoed Coudewater is zo'n uitbreidingslocatie, waarbij nadrukkelijk wordt ingezet op transformatie/hergebruik van bestaand vastgoed.

Ad 2) Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed geen mogelijkheid

Als onderdeel van de ontwikkeling wordt juist wel invulling gegeven aan het op het Landgoed aanwezige cultuurhistorisch waardevolle (leegstaande) vastgoed. In deze panden worden als onderdeel van het planconcept ook al reguliere woningen, zorgwoningen, kantoren, maatschappelijke functies, horeca en een hotel gerealiseerd. Echter kan niet alle woningbouwontwikkeling plaatsvinden binnen te transformeren vastgoed.

Ad 3) Ontwikkeling past binnen de regionale afspraken

Provinciaal is afgesproken dat wordt ingezet op een vraaggericht kwalitatief woningbouwprogramma. Dit is nader uitgewerkt in regionaal beleid. De focus ligt onder meer op sociale huur (druk op sociale segment neemt toe, resultaten woonwensenonderzoek) en middeldure huur en de transformatie van leegstaand vastgoed. Met de woningontwikkeling op het Landgoed Coudewater wordt hier invulling aan gegeven. In kwantitatief opzicht geeft de ontwikkeling invulling aan de subregionale woningbehoefte, gezien de ontoereikende harde plancapaciteit.

Ad 4) De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving

Conform de Structuurvisie Landgoed Coudewater is een van de centrale uitgangspunten van de ontwikkeling dat de bestaande kwaliteiten van dit landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebied worden gekoesterd en versterkt. Groen en water zijn de belangrijkste dragers van de hoofdstructuur, waarbinnen de ontwikkelvelden liggen. De beschermde (rijks- en gemeentelijke) monumenten blijven behouden, evenals de monumentale bomen. In de boszone wordt de bestaande groene en ecologische hoofdstructuur gehandhaafd en is het aantal ontwikkelvelden beperkt om de

dassenburchten en het leefgebied eromheen ongemoeid te laten.

3 Wonen

3.1 Programma

Onderdeel van de gebiedsontwikkeling op het Landgoed Coudewater betreft de ontwikkeling van maximaal 498 woningen, waarvan circa 408 nieuwbouwwoningen en 21 tot 89 woningen door middel van transformatie van bestaande bebouwing. Het nieuwbouwprogramma is gedifferentieerd en bestaat uit zowel appartementen als grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen betreffen zowel rijwoningen, tweekappers als vrijstaande woningen. Er is sprake van zowel koop- als huurwoningen en woningen in verschillende prijssegmenten. Conform de Structuurvisie Landgoed Coudewater bestaat (circa) 25% van de nieuwbouwwoningen uit woningen in het sociale segment. De 408 nieuwbouwwoningen zijn als volgt geprogrammeerd:

Bestemming	Segment	Typologie
Wonen	100 sociale huurwoningen	• appartementen • hoekwoningen • tussenwoningen
	Ca.174 middeldure en dure grondgebonden woningen (koop en/of huur)	• hoekwoningen • tussenwoningen • bungalows • tweekappers • vrijstaand
	Ca.135 middeldure en dure appartementen (koop en/of huur)	• appartementen

In de te transformeren panden is sprake van een divers programma, met zowel appartementen, grondgebonden woningen als tweekappers. De woningen vallen naar verwachting in een middelduur tot duur segment.

3.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied voor wonen is het gebied waarbinnen de vraag naar woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente⁵.

Verhuisstromen	Percentage
Binnen gemeente 's-Hertogenbosch	61%
Vanuit subregio 's-Hertogenbosch en omstreken	10%
Verhuisbewegingen totaal	71%

Een blik op de verhuisbewegingen toont dat 61% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit is bijna tweederde van alle verhuizingen en daarmee wordt de gemeente 's-Hertogenbosch gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

Het **secundair verzorgingsgebied** is de subregio 's-Hertogenbosch en omstreken (binnen de woonregio Noordoost Brabant). De subregio bestaat uit de gemeenten 's-Hertogenbosch, Bernheze, Heusden, Oss, Vught, Boxtel, Sint-Michielsgestel en Haaren. De subregio 's-Hertogenbosch en

omstreken (excl. 's-Hertogenbosch) is goed voor 10% van de verhuisbewegingen naar 's-Hertogenbosch. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied zijn samen goed voor bijna driekwart van alle verhuisbewegingen naar 's-Hertogenbosch.

3.3 Beleid

3.3.1 Provincie Noord-Brabant

'Werken aan een slimme netwerkstad' is een van de vier hoofddoelen uit In de **Provinciale omgevingsvisie** van Noord-Brabant⁶. Er wordt ingezet op een excellent en duurzaam woon- leef- en vestigingsklimaat. Daarbij richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Ten aanzien van wonen is het volgende vastgelegd

- Uitbreiding van bestaand stedelijk gebied in steden en dorpen is wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en een concrete marktvraag. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen.
- Herbestemmen is het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologisch en maatschappelijke ontwikkelingen staan steden en dorpen steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen kansen om het stedelijk gebied toekomstbestendig te maken.

In september 2017 is de **Brabantse Agenda Wonen** vastgesteld⁷. De agenda is opgesteld met als uitgangspunt de motie 'Versnellen en verduurzamen woningbouwproductie' van de provinciale staten en vanuit de urgentie om het wonen en het woningbouwprogramma in te zetten voor een bredere met omgevingskwaliteit samenhangende doelen. De provincie heeft zes richtinggevende principes geformuleerd:

⁵ CBS Statline (2017), Verhuisbewegingen gemeente 's-Hertogenbosch

⁶ Provincie Noord-Brabant (2018), Brabantse Omgevingsvisie.

⁷ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen.

- Optimale inzet op (toekomstige) binnenstedelijk locaties (inbreiding, herstructurering, transformatie) en op herbestemming van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- Ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in bestaand leegstand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- Nadruk op de bestaande voorraad met specifieke aandacht voor herstructurering en transformatie, verduurzaming en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- Nadruk op woningbouwplannen die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijk woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering zijn gewenst om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijk ontwikkelingen.
- Regionale woningbouwafspraken worden versterkt met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

3.3.2 Regio Noordoost-Brabant

In navolging van de provinciale woonagenda is eind 2018 is het rapport *Wonen in Regionaal Perspectief* opgesteld door de gemeenten in Noordoost Brabant West⁸. Met dit document wil de regio samen werken aan een kwalitatief antwoord op de grote vraag naar woningbouw. De focus ligt op vier thema's:

- **Sociale huur:** de druk op het sociale segment is groot en verwacht wordt dat de druk zal toenemen vanwege de extramuralisering van de zorg en het duurder worden van de particuliere huur- en koopmarkt.
- **Middeldure huur:** landelijk en regionaal neemt de vraag naar middeldure huurwoningen toe, zowel in de steden als in de landelijke kernen. Een groter aanbod in dit segment biedt mogelijkheden voor huishoudens die te veel verdienen voor sociale huur en (nog) niet willen of kunnen kopen. Bovendien draagt het bij aan de differentiatie van het woningaanbod en kan het de doorstroming van uit en tussen woonsegment bevorderen.
- **Transformatie van leegstaand vastgoed:** in het kader van duurzame verstedelijking is het van belang om (transformatie)locaties en leegstaand vastgoed optimaal te benutten en te herbestemmen. Bij realisatie van het benodigde woningbouwprogramma is het belangrijk om waar mogelijk in te zetten op binnenstedelijke transformatielocaties en herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- **Energietransitie:** de energietransitie is in volle gang. Corporaties zijn koploper, maar ook marktpartijen werken aan oplossingen. Er bestaat een groot verschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Voor nieuwbouw geldt dat er gasloos gebouwd moet worden, waardoor

per definitie alternatieve energiebronnen worden gebruikt.

3.3.3 Gemeente 's-Hertogenbosch

De gemeente 's-Hertogenbosch werkt momenteel aan een meerjarige woonvisie die in het eerste of tweede kwartaal van 2020 moet worden vastgesteld. Tot die tijd wordt gewerkt met de opgaven uit de *Woonagenda 2017/2018*⁹ en wordt ingezet op aan aantal speerpunten voor 2019/2020¹⁰.

Een van de vier hoofdoggaven uit de woonagenda betreft het versnellen van de woningproductie en slim programmeren van nieuwe woonmilieus. Behalve kwantitatieve vergroting van de woningbouwproductie wordt tevens gestuurd op kwalitatieve woningdifferentiatie bij nieuwbouw.

Tot 2020 is er voldoende potentiële woningbouwcapaciteit beschikbaar. Tot 2023 wordt dit al lastiger en na 2023 ontstaan er problemen ten aanzien van beschikbare woningbouwlocaties. De zoektocht naar nieuwe locaties wordt mede gebaseerd op woonwensenonderzoek uit 2015¹¹. De voornaamste opgave is zorgen voor voldoende inbreidings- en transformatielocaties. Met name onder gezinshuishoudens is er vraag naar grondgebonden woningen in wijken aan de rand van de stad.

Behalve inzet op inbreiding en transformatie kiest de gemeente ook voor uitbreiding (en-en-benadering). Dit betekent zowel versterking en intensivering van (binnen)stedelijke milieus als investering in uitbreidingslocaties (en-en-benadering). Duurzaam ruimtegebruik staat daarbij voorop.

⁸ Regio Noordoost Brabant West (2018), *Wonen in Regionaal Perspectief*.

⁹ Gemeente 's-Hertogenbosch (2017), *Woonagenda 2017/2018*.

¹⁰ Gemeente 's-Hertogenbosch (2019), *Speerpunten woonagenda 2019/2020*

¹¹ Gemeente 's-Hertogenbosch (2016), *Woonwensen 2015*

Daarnaast wil de gemeente sterk (blijven) inzetten op transformatie en hergebruik van (karakteristiek) leegstaand maatschappelijk en commercieel vastgoed. Bij het bepalen van de kansrijkheid van locaties en panden wordt mede gelet op aspecten zoals ontsluiting en voorzieningenniveau. Daarbij wordt tevens aansluiting gezocht met nieuwe maatschappelijke bestemmingen zoals nieuwe woon-zorginitiatieven.

In de **Speerpunten woonagenda 2019/2020** wordt ingezet op continuering van de woonagenda 2017/2018 (o.a. ten aanzien van woningproductie, -differentiatie) en zijn tevens enkele concrete speerpunten toegevoegd:

- De gemeente wil de bouwproductie voor de kortere en middellange termijn maximaal opvoeren. Met marktpartijen wil de gemeente komen tot concrete woningbouwplannen onder meer voor de locatie Coudewater.
- Het is een stevige uitdaging om voldoende sociale huurwoningen toe te voegen. Bij (grotere) particuliere initiatieven wordt ingezet op de ontwikkeling van 25% sociale huur. Daar waar nodig wordt maatwerk toegepast.
- De gemeente zet in op verbetering van de betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen voor starters en middeninkomens en onderschrijft daarmee de (acute) behoefte die er bestaat onder deze doelgroep.

Eind 2016 is de **Structuurvisie Landgoed Coudewater** vastgesteld door de gemeenteraad¹². Het betreft een richtinggevend document en biedt kaders voor ontwikkelmogelijkheden. De herontwikkeling van Landgoed Coudewater maakt qua woningprogramma deel uit van de zachte woningbouwcapaciteit. In totaal gaat het in alle ontwikkelvelden samen om 170 tot 205 wooneenheden en 20.200 tot 22.500 m² bvo die ingevuld kan worden met wonen, zorgen of een klein-

schalige detailhandel- of horecaontwikkeling, naast een programmatische invulling van monumentale en karakteristieke gebouwen met wonen, zorgen of werken. Dit woningbouwprogramma is flexibel: uitwerking kan ook tot een hoger of lager aantal woningen leiden. Minimaal 25% van de woningen dienen in de sociale sector gerealiseerd te worden. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet het definitief woonprogramma worden verantwoord in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de Structuurvisie is aangegeven dat, gelet op de harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbouwopgave tot 2024 en daarna, de betreffende ontwikkeling voorziet een actuele lokale en regionale behoefte. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van het landgoed Coudewater en door transformatie van de psychiatrische kliniek die er gevestigd is.

3.3.4 Conclusies

De provincie Noord-Brabant streeft naar een excellent en duurzaam woon- leef- en vestigingsklimaat. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op duurzame verstedelijking. De provinciale woningbouwopgave is enorm. In de provinciale woonagenda is afgesproken dat wordt ingezet op een vraaggericht kwalitatief woningbouwprogramma. Dit is nader uitgewerkt in regionaal beleid. De focus ligt onder meer op sociale huur (druk op sociale segment neemt toe, resultaten woonwensenonderzoek) en middeldure huur.

Lokaal wordt door de gemeente 's-Hertogenbosch niet alleen ingezet op kwantitatieve vergroting van de woningbouwproductie, ook wordt gestuurd op kwalitatieve woningdifferentiatie bij nieuwbouwprojecten. Daarbij zet de gemeente in op de

betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen voor starters en middeninkomens en wordt bij (grotere) particuliere initiatieven ingezet op de ontwikkeling van 25% sociale huur. In de zoektocht naar nieuwe locaties wordt nadrukkelijk ingezet op inbreidinglocaties, maar de gemeente kiest ook voor uitbreidingslocaties. Transformatie van bestaand vastgoed maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de gehele ontwikkeling, evenals de ontwikkeling van zorgwoningen (combinatie wonen, zorgwonen).

Met de structuurvisie voor het Landgoed Coudewater wordt ruimte geboden aan woningbouw die nadrukkelijk invulling geeft aan een actuele lokale en regionale behoefte.

3.4 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve woningbehoefte (vraagontwikkeling) binnen het verzorgingsgebied in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Hiervoor wordt eerst de bevolkings- en huishoudensprognose in beeld gebracht aan de hand van de meest recente provinciale prognose **Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017**¹³. De behoefte wordt afgezet tegen het aanbod (plan capaciteit) om aan te geven of er ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

3.4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente 's-Hertogenbosch telt ruim 156.000 inwoners. Volgens prognoses van de provincie Noord-Brabant neemt het inwonertal te komende jaren toe tot circa 165.500 mensen in 2030. Het inwonertal in de subregio bedraagt ruim 420.000 en neemt de komende jaren toe tot ruim 435.000

¹² Gemeente 's-Hertogenbosch & GGZ Oost-Brabant (2016), Structuurvisie Landgoed Coudewater

¹³ Provincie Noord-Brabant (2017), Bevolkings- en woningbehoefte prognose Noord-Brabant, actualisering 2017

(+3,2%). De groei van de subregio, met name 's-Hertogenbosch, is relatief sterk. Ter indicatie: het inwonertal van de provincie neemt tot 2030 toe met circa 2,7%.

Inwonertal	2020	2030	Vershil
's-Hertogenbosch	156.265	165.490	+5,9%
Subregio 's-Hertogenbosch	421.645	435.200	+3,2%
Noord-Brabant	2.546.245	2.615.170	+2,7%

Huishoudens	2020	2030	Vershil
's-Hertogenbosch	73.560	78.830	+7,2%
Subregio 's-Hertogenbosch	187.950	200.195	+6,5%
Noord-Brabant	1.154.695	1.220.095	+5,7%

De groei van het aantal huishoudens laat in elk verzorgingsgebied een positief beeld zien. Wat opvalt is dat het aantal huishoudens procentueel meer toeneemt dan de bevolking. Dit duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en de toename van kleinere huishoudens (een- en tweepersoons).

3.4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Door de (sterke) groei van het aantal huishoudens neemt de kwantitatieve behoefte aan woningen de komende jaren toe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte per gemeente. De provincie hanteert een laag en een hoog scenario. In het lage scenario wordt het huidige

woningtekort als constant verondersteld. In het hoge scenario wordt rekening gehouden met een bestaand woningtekort dat in de prognoseperiode wordt weggewerkt.

Rekening houdend met het lage scenario bestaat er in de gemeente 's-Hertogenbosch tot 2030 een kwantitatieve behoefte van circa 5.395 woningen. In het hoge scenario is sprake van een behoefte aan circa 6.345 woningen. Voor de subregio is dit circa 12.530 in het lage scenario en circa 15.775 woningen in het hoge scenario.

Scenario hoog	2020	2030	Vershil
's-Hertogenbosch	73.000	79.345	6.345
Subregio 's-Hertogenbosch	187.925	203.700	15.775

Scenario laag	2020	2030	Vershil
's-Hertogenbosch	72.715	78.110	5.395
Subregio 's-Hertogenbosch	186.960	199.490	12.530

De provinciale cijfers zijn op basis van een raming uit 2017. Tegelijkertijd zijn in de gemeentelijke **Woonagenda 2017/2018** vier hoofdpunten geformuleerd, waaronder het versnellen van de woningbouwproductie en slim programmeren van nieuwe woonmilieus¹⁴. Versnelling van de productie komt voort uit de druk op de woningmarkt en een aantrekkelijke economie.

Als vervolg van de Woonagenda 2017/2018 en in afwachting van de nieuwe Woonvisie is in 2019 de nota **Speerpunten woonagenda 2019/2020** opgesteld¹⁵. Hierin wordt ingezet

op continuering van de vier hoofdpunten uit de woonagenda 2017/2018. Daarnaast is een aantal speerpunten geformuleerd, waaronder:

- Bestaande woningbouwplannen en nieuwe initiatieven maximaal te ondersteunen en stimuleren om een zo hoog mogelijke woningproductie te verkrijgen;
- Versnellen van projecten voor sociale woningbouw.

Voor de korte en de middellange termijn wil de gemeente de woningbouwproductie maximaal opvoeren. Daarbij wordt ingezet om te komen tot concrete woningbouwplannen, onder meer voor de locatie Coudewater. Gezien de druk op de woningmarkt en de enorme opgave die er ligt is het reëel om bij de woningbehoefte ten minste rekening te houden met het hoge scenario.

3.4.3 Kwantitatief aanbod

De gemeente 's-Hertogenbosch telt ruim 72.000 woningen. In onderstaande tabel is meest actuele plancapaciteit weergegeven op basis van de **Monitor bevolking en wonen** van de provincie Noord-Brabant¹⁶. Het betreft de stand per 1 januari 2019 (zonder concrete einddatum).

Plan capaciteit ¹⁷	's-Hertogenbosch	Subregio 's-Hertogenbosch e.o.
Harde plan capaciteit	2.900	8.565
Zachte plan capaciteit	8.210	14.195
Netto plan capaciteit	11.115	22.756

¹⁴ Gemeente 's-Hertogenbosch (2017), Woonagenda 2017/2018

¹⁵ Gemeente 's-Hertogenbosch (2019), Speerpunten woonagenda 2019/2020

¹⁶ Provincie Noord-Brabant (2019), Monitor Bevolking en Wonen

¹⁷ Getallen zijn steeds afgerond op vijftallen, waardoor de optelsom af kan wijken

De netto plancapaciteit in de gemeente 's-Hertogenbosch bedraagt circa 11.115 woningen. Een groot deel hiervan betreft echter zachte (potentiële) plannen, waaronder ook de geplande woningbouw op het Landgoed Coudewater. De harde (vastgestelde) plancapaciteit bedraagt circa 2.900 woningen. Dit is beduidend lager dan de geprognosticeerde woningbehoefte in het hoge scenario. Daarmee is er ruimte voor 3.445 woningen. Ook in de subregio geldt dat de harde plancapaciteit aanzienlijk lager is dan de geprognosticeerde woningbehoefte in het hoge scenario. Daar is er ruimte voor 7.210 woningen.

Overigens maakt de herontwikkeling van Landgoed Coudewater qua woningprogramma deel uit van de zachte woningplan-capaciteit.

3.4.4 Conclusie kwantitatieve behoefte

De ontwikkeling op het Landgoed Coudewater, bestaande uit het toevoegen van 408 nieuwbouwwoningen en maximaal 89 woningen door middel van transformatie, voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De komende jaren neemt het inwonertal in de gemeente 's-Hertogenbosch en de subregio aanzienlijk toe. Het aantal huishoudens neemt in beide verzorgingsgebieden bovendien sterker toe dan het inwonertal. Dit duidt op een toename van kleinere huishoudens (een- en tweepersoons).
- Ramingen van de provincie duiden zowel in het lage als het hoge scenario op een aanzienlijke woningbehoefte, met name in 's-Hertogenbosch. De druk op de woningmarkt in 's-Hertogenbosch is groot en versnelling van de woningbouw wenselijk. Idealiter worden bestaande woningbouwplannen en nieuwe initiatieven maximaal ondersteund en gestimuleerd.
- Het wordt het reëel geacht om minimaal rekening gehouden met de behoefte zoals geprognosticeerd in het hoge

scenario. Uitgaande van de harde plancapaciteit in 's-Hertogenbosch is er daarmee ruimte voor 3.445 woningen. Ook in de subregio is de harde plancapaciteit aanzienlijk lager dan de behoefte, waardoor er ruimte is voor 7.210 woningen.

- De woningbouw op het Landgoed Coudewater is bovendien reeds opgenomen als zachte plancapaciteit.
- De ontwikkeling vindt verder plaats op een gewenste ontwikkellocatie (transformatie psychiatrische kliniek) en draagt bij aan het speerpunt van de gemeente 's-Hertogenbosch om de projecten voor sociale woningbouw te versnellen.

3.5 Kwalitatieve behoefte

3.5.1 Kwalitatieve behoefte

In de *Brabantse Agenda Wonen* is door de provincie vastgelegd dat wordt gestreefd naar een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus, dat aansluit op de vraag van de woonconsument. Behalve kwantitatieve opgaven staat ook de kwaliteit van wonen centraal.

De kwalitatieve opgave regionaal nader uitgewerkt in het rapport *Wonen in Regionaal Perspectief*. Naar segment ligt een belangrijke focus op sociale en middeldure huur:

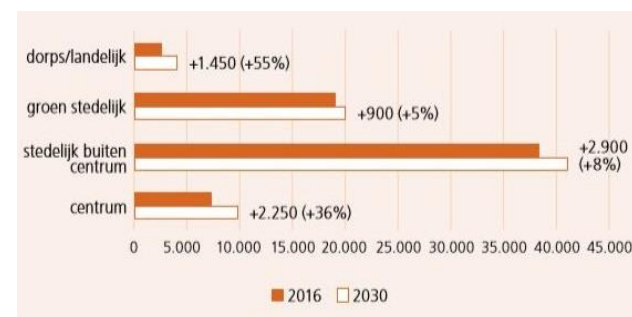
- **Sociale huur:** de druk op het sociale segment is groot en verwacht wordt dat de druk zal toenemen vanwege de extramuralisering van de zorg en het duurder worden van de particuliere huur- en koopmarkt.
- **Middeldure huur:** landelijk en regionaal neemt de vraag naar middeldure huurwoningen toe, zowel in de steden als in de landelijke kernen. Een groter aanbod in dit segment biedt mogelijkheden voor huishoudens die te veel verdienen voor sociale huur en (nog) niet willen of kunnen kopen. Bovendien draagt het bij aan de differentiatie

van het woningaanbod en kan het de doorstroming vanuit en tussen woonsegment bevorderen.

Binnen het gemeentelijk bouwprogramma (*Woonagenda 2017/2018*) wordt bij nieuwbouw gestuurd op kwalitatieve woningdifferentiatie:

- Minimaal 25% sociale huur (tot €710);
- 15% middeldure huur (€710 tot €900) en sociale koop (tot €185.000 v.o.n.);
- 60% dure huur (>€900), middeldure koop (tot €275.000) en dure koopsector (>€276.000).
- Voor grote bouwprojecten wordt met ontwikkelaars afgesproken dat zij minimaal 25% van het bouwprogramma in de sociale sector realiseren. Per locatie kan dit percentage echter verschillen en sprake zijn van maatwerk.

Een combinatie van de verwachte huishoudensontwikkeling en woonwensen laat een verschuiving zien van het gewenste woonmilieu. In absolute aantal ligt de grootste opgave in het type woonomgeving 'stedelijk buiten centrum', maar ook 'dorps/landelijk', 'groen stedelijk' en 'centrum' neemt naar verwachting toe. Met name onder gezinshuishoudens is vraag naar grondgebonden woningen in wijken aan de rand van de stad.



Verschuiving zichtbaar in voorkeur woonmilieu

In de nota **Speerpunten Woonagenda** is vastgelegd dat de gemeente de opgaven uit de woonagenda 2017/2018 continueert, onder meer ten aanzien van woningdifferentiatie. Ten aanzien een kwalitatieve woningbehoefte worden twee zaken benadrukt:

- Het blijft een stevige uitdaging om voldoende sociale huurwoningen te realiseren
- De gemeente zet in op verbetering van de betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen voor de doelgroepen starters en middeninkomens.

In de nota is tevens opgenomen dat de gemeente samen met marktpartijen wil komen tot concrete woningbouwplannen voor de locatie Coudewater.

In het recent uitgevoerde gemeentelijke **Woonwensenonderzoek 2019**¹⁸ staan drie doelgroepen centraal: starters, doorstromers tot 65 jaar en doorstromers vanaf 65 jaar/senioren. De grafieken hiernaast tonen de resultaten ten aanzien van de gewenste huur- en kooprijksklasse van doelgroepen met een verhuiscens.

- Starters richten zich vooral op de huursector en het goedkope segment;
- Doorstromers zijn in meerdere mate gericht op de koopsector, met name het middeldure en dure segment.

Ten aanzien van het type bouw blijkt dat 40% van de starters geen voorkeur heeft voor gestapelde of grondgebonden bouw. De meeste doorstromers daarentegen hebben interesse in een grondgebonden woning. Nevenstaande tabel toont het gewenste woningtype van de verschillende doelgroepen met een verhuiscens.

- Voor starters geldt dat appartementen en rijtjeswoningen veruit de populairste woningtypen zijn.

- Onder doorstromers loopt voorkeur voor een bepaald woningtype meer uiteen. Beneden- en bovenwoningen zijn het minst populair.
- Senioren hebben nadrukkelijk voorkeur voor een appartement.

De resultaten tonen dat de woonwensen in 's-Hertogenbosch redelijk uiteenlopen. In algemene zin bestaat (iets) meer behoefte aan huurwoningen en blijkt ook een grotere behoefte aan appartementen. Dit is echter inherent aan wonen in een grote stad en daarmee te verklaren.

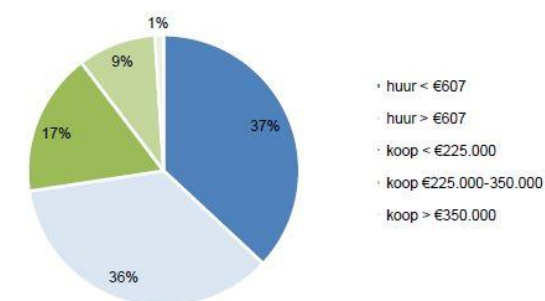
3.5.2 Kwalitatief aanbod

De gemeente 's-Hertogenbosch telt ruim 72.000 woningen¹⁹. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de samenstelling van het woningaanbod. Hieruit blijkt dat het woningaanbod in 's-Hertogenbosch voor bijna tweederde bestaat uit eengezinswoningen en voor een groot deel uit koopwoningen en sociale huurwoningen. In grote lijnen komt de samenstelling overeen met de verhouding van woningsamenstelling in Nederland.

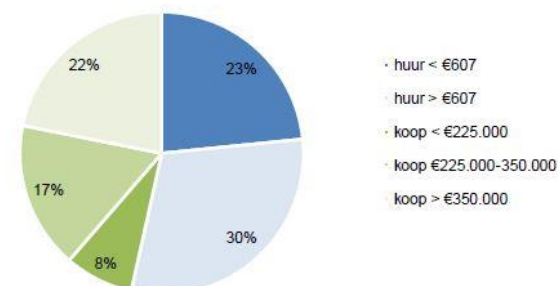
Samenstelling woningaanbod	's-Hertogenbosch	Nederland
Eengezinswoning	61%	64%
Meergezinswoning	39%	36%
Koopwoning	53%	57%
Huurwoning corporatie	34%	29%
Huurwoning particulier	13%	13%
Onbekend	0%	1%

Het aandeel meergezinswoningen ligt in 's-Hertogenbosch iets hoger, evenals het aandeel sociale huurwoningen. Dit beeld sluit echter aan bij een stedelijk milieu.

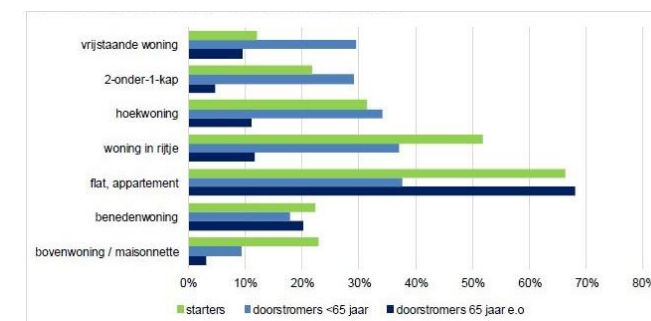
Gewenste huur- en koopklasse starters



Gewenste huur- en koopklasse doorstromers



Gewenste woningtypes per doelgroep



¹⁸ Gemeente 's-Hertogenbosch (2019), Woonwensenonderzoek 2019

¹⁹ CBS Statline (2020), kerncijfers wijken en buurten 2019

3.5.3 Conclusie kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling op het Landgoed Coudewater voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk wordt gestreefd naar een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus, waarbij er specifiek veel aandacht is voor sociale huur en middeldure huur. Dit zijn segmenten die landelijk onder druk staan en waarvoor de behoefte groot is. Gemeentelijk wordt bij nieuwbouw gestuurd op kwalitatieve woningdifferentiatie met aandacht voor sociale huur (25%) en het middeldure segment (huur en koop).
- In het beoogde woningbouwprogramma voor het Landgoed Coudewater is er aandacht voor sociale huurwoningen en deels ook woningen in het middensegment (aantrekkelijk voor onder meer starters en middeninkomens), om aan te sluiten op de woonbehoeften van drie focusdoelgroepen starters, doorstromers en senioren. Voor het woningbouwprogramma wordt voldaan aan de norm van 25% sociale huurwoningen.
- De gemeente 's-Hertogenbosch streeft nadrukkelijk naar een gevarieerd woningaanbod. Dit past bij een stedelijk milieu en geeft bovendien invulling aan woonwensen binnen de gemeenten die tevens gevarieerd zijn. De gemeente wil zich met name richten op starters, doorstromers tot 65 jaar en doorstromers vanaf 65 jaar/senioren. Qua woningtypen is er vanuit deze doelgroepen een behoefte aan respectievelijk appartementen en rijtjeswoningen, grondgebonden woning en appartementen. Ten aanzien van woonmilieus blijkt dat de vraag naar o.a. 'groen stedelijk' wonen toeneemt en dat er met name onder gezinshuishoudens vraag is naar grondgebonden woningen in wijken aan de rand van de stad.
- Het beoogde woningbouwprogramma voor het Landgoed Coudewater sluit aan op deze behoefte doordat het een grote groenstedelijke gebiedsontwikkeling betreft

aan de rand van de stad, bestaande uit een gedifferentieerd programma (appartementen, grondgebonden woningen, tweekappers). Door het wat grotere aandeel appartementen dan gemiddeld in 's-Hertogenbosch, wordt ook aangesloten op de woonbehoefte van specifiek starters en senioren.

4 Zorgwonen

4.1 Programma

Mogelijk wordt ook een programma aan zorgwonen gerealiseerd. Voor zover dit het geval is, zullen deze eenheden volledig gerealiseerd worden in het bestaande vastgoed (transformatie). In het behoefteonderzoek is rekening gehouden met maximaal 137 zorgwoningen, die classificeren als 'nagenoeg zelfstandige zorgwoningen'. Het programma is uitwisselbaar met een deel van het reguliere woonprogramma (maximaal 68 woningen), dit om gedurende de ontwikkeling flexibiliteit te houden om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen.

Planologisch neemt het ruimtebeslag ten behoeve van zorgwonen per saldo echter slechts toe met 2.207 m² bvo, wat gelijk staat aan circa 25 – 40 zorgwoningen. Binnen het vigerende bestemmingsplan rust op sommige panden en bouwvlakken immers al de bestemming 'Maatschappelijk' met specifieke aanduiding 'wonen', waarmee al ca. 7.872 m² bvo aan (zelfstandige) zorgwoningen²⁰ is toegestaan. Daarvan wordt 6.065 m² planologische ruimte gesaneerd. Vier panden met een omvang van 8.272 m² krijgen een nieuwe woonzorgbestemming.

Gelet op de te transformeren panden in combinatie met het aantal woningen is naar verwachting sprake van relatief kleinschalige grondgebonden woningen en appartementen. Deze vallen naar verwachting voor een groot deel in een goedkoop of betaalbaar segment (veelal sociale huur). Doelgroepen zijn

een mensen die niet langer zelfstandig kunnen en willen wonen zoals ouderen en mensen met een lichte (verstandelijke) beperking.

4.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Om inzicht te krijgen in de behoefte aan (zelfstandige) zorgwoningen is het van belang om de regio af te bakenen waarbinnen dergelijke woningen haar (voornaamste) gebruikers vinden. Voor reguleren woningen is gekeken naar het aantal verhuisbewegingen binnen en naar 's-Hertogenbosch. Daaruit volgt een woningmarkt die primair bestaat uit de eigen gemeente, maar is tevens gekeken naar de subregio 's-Hertogenbosch en omstreken.

Voor mensen met een zorgvraag lopen verhuisbewegingen echter niet altijd hetzelfde. Zij verhuizen vaker (noodgedwongen) over een langere afstand als gevolg van het ontbreken van passend aanbod in de eigen woonomgeving. Voor zorgbehoevenden en familie gaat de voorkeur vaak wel uit naar een woonplek in de nabijheid van de eigen woonomgeving. Het zoekgebied voor een woning ligt in beginsel dan ook binnen een straal van circa 10 tot 15 kilometer. Het primair verzorgingsgebied is ook in dit geval de gemeente 's-Hertogenbosch, maar wederom is tevens gekeken naar de subregio 's-Hertogenbosch en omstreken.

4.3 Beleid

4.3.1 Rijksbeleid

In algemene zin is het Rijksbeleid erop gericht om zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig thuis te laten wonen, al

dan niet in combinatie met lichte zorg. Mensen met een lichtere zorgbehoefte (ZZP1 t/m ZZP3) komen niet meer in aanmerking voor een intramurale zorgplek (extramuralisering van de zorg).

De extramuralisering van de zorg heeft tevens impact op de geestelijke gezondheidszorg en gehandicaptenzorg. Mensen met een laag zorgprofiel (ZZP1 t/m ZZP3) vallen onder de Wet Maatschappelijk ondersteuning en hebben geen recht meer op zorg met verblijf in een zorginstelling. Mensen binnen deze groep (zoals licht verstandelijk gehandicapten) hebben een beperkt(er) vermogen om zelfstandig te kunnen functioneren, waardoor dagelijkse begeleiding en eventueel verzorging nodig. Aangezien de begeleiding frequent is ligt een geclusterde (zelfstandige) woonvorm voor de hand.

4.3.2 Provinciaal beleid

In de **Brabantse Agenda Wonen** onderschrijft de provincie dat de wijze waarom mensen willen (samen)wonen en leven verandert. De behoefte aan nieuwe, flexibele woonvormen neemt toe. Voorbeelden hiervan zijn onder meer nieuwe combinatie van wonen, werken en zorg. Een van de zes richtinggevende principe is dat de nadruk ligt op onder andere het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.

4.3.3 Regionaal beleid

Op basis van het regionaal woonbeleid (**Wonen in regionaal perspectief**) wordt geconcludeerd dat de behoefte aan (zelfstandige) zorgwoningen toeneemt²¹. Gemeenten hebben te maken met uitstroom vanuit beschermd wonen en de druk op

²⁰ In het vigerende bestemmingsplan is deze woonvorm aangezien met de specifieke aanduiding 'wonen', waarmee er tevens 'bijzondere woonvoorzieningen' gevestigd mogen worden. Bijzondere woonvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan gedefinieerd als 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden'.

²¹ Regio Noordoost Brabant West (2018), Wonen in Regionaal Perspectief

de sociale sector is groot. De verwachting is dat de druk verder toeneemt door extramuralisering van de zorg.

4.3.4 Gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke **Woonagenda 2017/2018** is wonen en zorg benoemd als een van de hoofdpunten: "Samen zorgen: passend woonzorgaanbod in een inclusieve samenleving"²². Vanwege de vergrijzing, extramuralisering en afbouw van instellingsplaatsen zullen mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Hierdoor ontstaat behoefte aan andere vormen van wonen met zorg en begeleiding. Er zijn (betaalbare) woningen en meer verschillende woonvormen nodig. Tevens blijft er vraag naar geclusterde woonvormen voor mensen met een ondersteuningsbehoefte.

In 2019 is de nota **Speerpunten woonagenda 2019/2020** opgesteld²³. De vier hoofdpunten uit Woonagenda 2017/2018 worden gecontinueerd. Tevens zijn acht speerpunten geformuleerd voor de komende periode, waaronder:

- Maatregelen om te komen tot een betere benutting van de bestaande voorraad. Dit kan nodig zijn om de doorstroom of uitstroom na zorg (bijvoorbeeld vanuit de maatschappelijk opvang) mogelijk te maken.
- Stimuleren dat kwetsbare bewoners zo goed mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen door het combineren van wonen, zorg en ondersteuning. Daarvoor wil de gemeente inzetten op slimme combinaties van wonen, zorg en begeleiding.

4.4 Kwantitatieve behoefte

De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder en de trend van vergrijzing is nagenoeg overal in Nederland aanwezig. Dit geldt ook voor 's-Hertogenbosch. Het aandeel 65- en 75-plussers neemt de komende jaren toe. Volgend prognoses van het CBS (overgenomen in de gemeentelijke **Woonagenda 2017/2018**) volgt dat het aandeel 65-plussers toeneemt van 17% (ijkmoment 2017) tot circa 21% in 2030. Het aandeel 75-plussers neemt in diezelfde periode toe van 7 % naar 10%²⁴. Sterke vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een stevige toename van de zorgvraag.

Prognoses van de provincie (**Wonen met zorg en welzijn - prognose 2017**) tonen dat de behoefte aan (zelfstandige) zorgwoningen (geschikt wonen) de komende jaren aanzienlijk toeneemt. Dit hangt voor een groot deel samen met de vergrijzing. De doelgroep gehandicapten is niet meegenomen in de prognose omdat er geen gegevens bekend zijn over de extramurale behoefte van deze doelgroep.

Bij geschikt wonen maakt de provincie onderscheid in geclusterd wonen, aangepast wonen en nultreden wonen. Op basis van het aanbod (2015) en de geprognosticeerde behoefte blijkt dat er de komende jaren stevige kwantitatieve opgaven liggen. Vanaf ijkmoment 2015 tot aan 2045 ligt er gemeentelijk een opgave voor geschikt wonen van 5.834 woningen en subregionaal een opgave van 16.250. De volgende tabel geeft een indicatie van de opgave voor de drie woonvormen van zelfstandige zorgwoningen²⁵.

Opgave geschikte woningen 2015-2016	's-Hertogenbosch	Subregio 's-Hertogenbosch e.o.
Geclusterd wonen	1.200	3.600
Aangepast wonen	1.954	5.700
Nultreden wonen	2.680	6.950
Totaal	5.834	16.250

De tabel toont dat er zowel in de gemeente als de subregio sprake is van een (aanzienlijke) kwantitatieve opgave, met name op het gebied van nultreden wonen, maar ook aangepast wonen en geclusterd wonen. Voor geclusterd en aangepast wonen is de opgave redelijk gelijkmatig verdeeld over de hele periode 2015 – 2045. Alleen voor nultredewoningen is er een grotere behoefte in de periode 2015-2024, namelijk 1.295 woningen in 's-Hertogenbosch en 3.800 in de subregio.

Er zijn geen aantallen bekend over hoeveel 'geschikte woningen' er in de afgelopen 5 jaar zijn gerealiseerd in 's-Hertogenbosch en de subregio. Wel is bekend dat de bouwproductie op niveau van de prognose ligt. Er van uitgaande dat dit ook geldt voor zelfstandige zorgwoningen, betekent dit dat er tot aan 2045 nog behoefte is aan ca. 4.860 woningen in 's-Hertogenbosch en ca. 13.540 woningen in de subregio.

²² Gemeente 's-Hertogenbosch (2017), Woonagenda 2017/2018

²³ Gemeente 's-Hertogenbosch (2019), Speerpunten woonagenda 2019/2020

²⁴ Gemeente 's-Hertogenbosch (2017), Woonagenda 2017/2018

²⁵ Geclusterd wonen betreft woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Aangepaste (ouderen)woningen betreft woningen waarin ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht of bouwkundige aanpassingen zijn gedaan. Nultredewoningen zijn woningen die vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én waarbij vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

4.5 Kwalitatieve behoefte

4.5.1 Landelijk trendbeeld

Het aandeel ouderen dat zelfstandig woont is de laatste jaren sterk toegenomen als gevolg van onder meer een toegenomen zelfredzaamheid, later ook onder invloed van het beleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen. Vooral in de grote steden vormt de woningvoorraad een belemmering om langer zelfstandig te wonen. Hier wonen relatief veel ouderen met beperkingen in woningen die objectief als ongeschikt kunnen worden beschouwd. Hier is de opgave doorgaans groter dan in landelijk gebieden²⁶.

Woonwensen van ouderen en zorgbehoevenden veranderen²⁷. Dit heeft enerzijds te maken met veranderende wetgeving (scheiding wonen en zorg), waardoor deze doelgroep minder snel in aanmerking komt voor een woonplek in een zorginstelling en dus langer (zelfstandig) thuis blijft wonen²⁸. Anderzijds heeft dit ook te maken met een behoefte aan meer individualiteit en autonomie.

Hierdoor ontstaat een groeiende vraag naar aangepaste woonvormen, waar kleinschaligheid en privacy worden gewaardeerd, evenals de aanwezigheid van voorzieningen en activiteiten. Enerzijds zijn binnenstedelijke locaties in trek (nabijheid voorzieningen) en anderzijds locaties in het buitengebied (rustig, groen).

Ten aanzien van (nieuwe) woonvormen ontstaan er veel meer initiatieven voor ouderen om langer thuis te kunnen blijven wonen, zoals meergeneratiewoningen, meegroeiwoningen, kangoeroewoningen en collectieve woonprojecten²⁹.

4.5.2 Beleidsmatige behoefte

In de gemeentelijke *Woonagenda 2017/2018* is woonzorg een van de vier hoofdpogaven. Door de extramuralisering zullen de komende jaren geleidelijk meer mensen met een laag zorgprofiel een beroep doen op een sociale huurwoning, met name in het lage segment. Bovendien blijven deze mensen langer thuiswonen. De druk op de onderkant van de sociale huurmarkt neemt hierdoor toe.

De verwachting is dat de vraag naar wonen met zorg het grootste zal zijn in de categorie geclusterde en nultredenwoningen. In 's-Hertogenbosch staan theoretisch gezien voldoende nultredenwoningen, maar het is de vraag of daar de juiste huishoudens wonen (kwalitatieve mismatch). Het aanbod aan geclusterd wonen is echter niet voldoende om de verwachte groei van ouderen met een zorgvraag op te vangen.

Extramuralisering heeft ook impact op de geestelijke gezondheidszorg en gehandicaptenzorg. Een deel van deze groep heeft een laag zorgprofiel en daardoor geen recht meer op zorg met verblijf. Dit zijn mensen die veelal een beperkt vermogen hebben tot zelfstandig functioneren waardoor ze dagelijkse begeleiding nodig hebben. Vanwege de frequentie en de intensiteit van de begeleiding ligt een geclusterde (zelfstandig) woonvorm voor een deel van deze groep voor de hand. In de zorgregio 's-Hertogenbosch³⁰ gaat het om 1.120 geïndiceerden die niet langer recht op verblijf hebben.

In algemene zin zijn er meer (betaalbare) woningen en verschillende woon- en zorgvormen gewenst, zodat mensen regie krijgen op hun leven of de regie langer behouden. De gemeente wil samen werken met zorgaanbieders, ontwikkelaars en bewoners om nieuwe woonzorgconcepten te ontwikkelen en leegkomend (zorg)vastgoed creatief te benutten. Daarmee streeft de gemeente ernaar om mensen onder eigen regie zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Bestaand onbruikbaar (zorg)vastgoed wenst te gemeente bij voorkeur te transformeren naar kleinere betaalbare woonunits, waar mogelijk door nieuwe combinaties van weerbare en kwetsbare inwoners.

Ook in het gemeentelijk *Woonwensenonderzoek 2019* wordt specifiek ingegaan op woonzorg³¹. Daaruit blijkt dat 78% van de 65-plussers zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen, bij voorkeur in de eigen woning. Wanneer verhuizing noodzakelijk is gaat de voorkeur uit naar een zelfstandige wooneenheid bij een zorginstelling of een gewone woning. Verhuisgeneigde 65-plussers zijn vooral op zoek naar een nultredenwoning. Verhuisgeneigde 75-plussers hechten meer waarde aan een woning met zorgaanbod.

4.6 Conclusie behoefte

De ontwikkeling van maximaal 137 (zelfstandige) zorgwoningen op het Landgoed Coudewater voorziet duidelijk in behoefte, zoals blijkt uit trends en ontwikkelingen en het vigerende provinciale, regionale en lokale beleid:

- De Nederlandse bevolking vergrijsd en dit leidt onvermijdelijk tot een toename van de zorgvraag en (zelfstandig) zorgwonen (met ondersteuning). Het merendeel van de

²⁶ RIGO (2017), Monitor investeren in de toekomst. Ouderen en langer zelfstandig wonen.

²⁷ Planbureau voor de Leefomgeving (2019), Aanpassen of verkassen? Langer zelfstandig wonen in een geschikte woning

²⁸ KCWZ (2018), Langer thuis: een verkenning. Behoeften en toekomst voor kwetsbare senioren

²⁹ Rijksoverheid (2016), Nieuwe woonvormen voor de ouder wordende samenleving

³⁰ 's-Hertogenbosch is centrumgemeente voor de gemeenten Boxtel, Haaren, Maasdriel, Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Vught en Zaltbommel.

³¹ Gemeente 's-Hertogenbosch (2019). Woonwensenonderzoek 2019

65-plussers wenst ook zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, zo nodig in combinatie met zorgaanbod.

- Zowel de gemeente 's-Hertogenbosch als de subregio 's-Hertogenbosch en omstreken hebben een enorme opgave ten aanzien van (zelfstandige) zorgwoningen (vergrijzing, extramuralisering, langer zelfstandig thuiswonen, etc.).
- Uitgaande van de provinciale prognoses en de aanname dat de bouwproductie van zorgwoningen op peil is, is er tot aan 2045 naar verwachting nog een kwantitatieve behoefte aan zogenaamde 'geschikte zorgwoningen' van ca. 4.860 woningen in 's-Hertogenbosch en ca. 13.540 woningen in de subregio. Er is behoefte aan nultreden wonen, maar ook aangepast wonen en geclusterd wonen. Tot aan 2024 is er een relatief grotere behoefte aan nultreden woningen.
- In 's-Hertogenbosch zijn er theoretisch wel voldoende nultredewoningen, maar is het de vraag of daar de juiste huishoudens wonen (kwalitatieve mismatch). Ook is er te weinig aanbod aan geclusterd wonen.
- Als gevolg van de extramuralisering is ook een vraag naar geclusterde (zelfstandige) woonvormen voor cliënten in de geestelijke gezondheidszorg en gehandicaptenzorg. In de zorgregio 's-Hertogenbosch³² gaat het om 1.120 geïndiceerden die niet langer recht op verblijf hebben.
- Om te voorzien in de behoefte wil de gemeente wil samen met zorg- en vastgoedpartijen nieuwe woonzorgconcepten ontwikkelen, onder andere in leegkomend (zorg)vastgoed. De voorkeur gaat daarbij uit naar kleinere betaalbare woonunits en waar mogelijk nieuwe combinaties van weerbare en kwetsbare inwoners. Met de combinatie van transformatie van (voormalig) zorgvastgoed en nieuwbouwwoningen kan de beoogde ontwikkeling op het (voormalig instellingsterrein) Landgoed

Coudewater daaraan een bijdrage leveren.

- Qua woonwensen is er ouderen en zorgbehoevenden enerzijds een vraag naar binnenstedelijke locaties (nabijheid voorzieningen) en anderzijds naar rustige, groene locaties in bijvoorbeeld het buitengebied, zoals het Landgoed Coudewater.

³² 's-Hertogenbosch is centrumgemeente voor de gemeenten Boxtel, Haaren, Maasdriel, Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Vught en Zaltbommel.

5 Horeca (incl. hotels)

5.1 Programma

Het programma aan horeca (incl. hotels) omvat het volgende:

- eventueel een hotellocatie, hotel met < 20 kamers;
- totaal maximaal 1.600 m², bvo t.b.v. zelfstandige dag- en avondhoreca (waarvoor 2 concrete locaties in beeld met een maximum van 620 m² bvo. Ander locaties worden niet rechtstreeks³³ mogelijk gemaakt, maar via 'wro-zone - afwijkingsgebied').

5.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

De relevante regio voor het beoogde programma is hier gedefinieerd als het gebied van waaruit bezoekers in maximaal 15 minuten reistijd per auto tijdens daluren de locaties kunnen bereiken. Binnen dit gebied kunnen in theorie effecten van de beoogde ontwikkeling optreden. De regio betreft in dit geval de gemeenten 's-Hertogenbosch, Zaltbommel, Maasdriel, Oss, Bernheze, Meierijstad, St Michielsgestel, Boxtel, Haaren, Vught en Heusden.

De vraag naar hotelkamers komt per definitie vooral van grotere afstand en nauwelijks uit de gemeente of regio zelf. Wel blijkt in praktijk het regionale bedrijfsleven (omvang, kwaliteiten) sterk bepalend voor de zakelijke vraag naar hotels en is er een sterke correlatie tussen de hotelcapaciteit en het inwonertal in de betreffende regio. We beschouwen de afgebakende regio voor deze functie dan ook als het 'zoekgebied' van potentiële hotelgasten.

Ontwikkeling inwonertal (vraagpotentieel)

Uit tabel 3 blijkt dat er in de regio (verzorgingsgebied) sprake is van een bevolkingsgroei tot 2030 met totaal +3 procent.

- De totale regio heeft ruim 556.000 inwoners, waarvan circa 155.500 in de gemeente 's-Hertogenbosch. Ook Oss en Meierijstad hebben redelijk veel inwoners.
- Uit de bevolkingsprognoses komt naar voren dat de bevolking in de regio groeit tot circa 575.000 in 2030. Dit komt neer op een bevolkingsgroei van ruim 3%.
- Het grootste deel van deze groei zal plaatsvinden in de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss. Ook in de gemeenten Maasdriel, Zaltbommel en Boxtel is nog sprake van een duidelijke groei.
- Vooral in de meer landelijke gemeenten zal de bevolking iets afnemen.

Tabel 3: Regionale ontwikkeling bevolking (x 1.000)³⁴

	2020	2025	2030	2020-2030 (%)
's-Hertogenbosch	155,5	160,2	164,0	+ 5%
Maasdriel	24,7	25,4	25,7	+ 4%
Zaltbommel	28,3	28,9	29,1	+ 3%
Boxtel	30,9	31,4	31,9	+ 3%
Haaren	14,0	13,8	13,6	- 3%
Heusden	44,1	44,5	44,8	+ 2%
Oss	92,5	95,3	98,5	+ 6%
Sint-Michielsgestel	28,6	28,5	28,3	-1%
Vught	26,3	26,1	26,1	-1%
Bernheze	30,4	30,1	30,2	-1%
Meierijstad	81,0	81,9	82,8	+ 2%
Totaal	556,3	566,1	575	+ 3%

Economische functie

In de totale regio zijn 279.600 banen beschikbaar, waarvan 106.100 in de gemeente 's-Hertogenbosch.³⁵

5.3 Beleidskaders hotels en horeca

5.3.1 Provinciaal beleid horeca

De provincie Noord-Brabant heeft geen specifiek hotel- of horecabeleid geformuleerd. Wel wordt in algemene zin gesteld:

- De provincie streeft naar een goed economisch levensvatbaar voorzieningenniveau. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij gemeenten.
- Vanuit het Beleidskader en Uitvoeringsagenda Vrijtijds-economie 2013-2020 wil de provincie inzetten op versterking van het reguliere vrijetijdsaanbod, waaronder horeca, door het creëren van toegevoegde waarde.
- De Verordening Ruimte Noord-Brabant stelt, dat ontwikkelingen die het lokale niveau overstijgen maar die niet bovenregionaal zijn (zoals de onderhavige ontwikkeling), moeten worden besproken in de regionale ruimtelijke overleggen.

5.3.2 Gemeentelijk beleid hotels

De gemeente 's-Hertogenbosch stelt in het actuele Beleidskader **Hotels en particuliere logiesaccommodaties 2019** alsmede het bijbehorende Raadsvoorstel het volgende over het hotelbeleid. De vraag naar hotelkamers is in de gemeente de afgelopen jaren harder gegroeid dan de capaciteit, zo stelt de gemeente. Het aanbod blijft substantieel achter bij de benchmarksteden. Een gemiddeld hotel in 's-Hertogenbosch is relatief klein t.o.v. hotels in vergelijkbare gemeenten, ondanks een succesvolle inhaalslag op het gebied van kleinere hotels, met name in de binnenstad. Het aanbod

³³ Een vliegende vogel' uit de Horecavisie 's-Hertogenbosch, zoals vastgesteld door de raad op 12 mei 2020.

³⁴ PBL Planbureau voor de Leefomgeving; prognoses 2019-2040.

³⁵ CBS; Banen van werknemers per gemeente, stand december 2018.

blijft globaal sterk geconcentreerd op locaties buiten het centrum op snelweglocaties. De gemiddelde kamerbezetting ligt in 's-Hertogenbosch 9% boven het Nederlands gemiddelde (excl. Amsterdam) en 25% boven het gemiddelde van Noord-Brabant. Er is derhalve aanleiding voor een substantiële uitbreiding van het hotelaanbod

Onderzoek van Van Spronsen raamt voor de komende 4-5 jaar marktruimte voor toevoeging tot plm. 400 hotelkamers in 's-Hertogenbosch, die wel gedoseerd moet plaatsvinden. Ook moet bij uitbreiding sprake zijn van onderscheidend aanbod, bijvoorbeeld in hotelconcept, segment en/of onderscheidendheid door het benutten van een bijzonder gebouw. Er is vooral behoefte aan logiesaanbod in het hogere segment ("luxe, boutique en sfeervol").

De gemeente gebruikt de onderzoeksresultaten van Van Spronsen als richtinggevend. Er spelen immers ook andere stedelijke en ruimtelijke belangen: levendigheid en leefbaarheid van gebieden, vermindering van leegstand en behoud van monumentale panden (transformatie), woonfunctie, economische doelstellingen, etc. Dit kan leiden tot een hoger of lager aantal extra kamers dan de 400 uit het onderzoeksrapport, zo benadrukt de gemeente. Wel zal elk initiatief vanzelfsprekend worden getoetst conform de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, waarbij de (kwantitatieve) marktsituatie (en het voorkomen van leegstand) en kwalitatieve afwegingen een rol spelen.

De gemeentelijke inzet blijft gericht op het vergroten van de hotelcapaciteit in de brede binnenstad, met grotere hotels. Met name om de spreiding van hotels over de gemeente te verbeteren en meer doelgroepen te kunnen aanspreken. Hotelontwikkelingen kunnen een rol kunnen spelen bij placemaking (een gebied opnieuw op de 'kaart' zetten), gebiedsontwikkeling en bij hergebruik en transformatie van (al dan niet

monumentale) gebouwen. De komende periode zullen nog enkele kleinschalige hotelinitiatieven worden gerealiseerd die nog vanuit eerdere vergunningen worden gerealiseerd. Daarnaast is in het Paleiskwartier een hotel vergund. Deze initiatieven tellen (aldus gemeente) op tot circa 200 kamers. Het onderscheid tussen grote en kleine hotels blijft gehandhaafd op 20 kamers.

Gemeente zal de komende periode uiterst terughoudend zijn met het honoreren van kleinschalige hotelinitiatieven in de gehele gemeente, maar met name in de binnenstad. Ook omdat dergelijke functies vaak of ten koste gaan van het wonen of bijvoorbeeld kantoorfuncties. Voor een goed initiatief staat de gemeente open, maar slechts in uitzonderlijke gevallen wordt medewerking verleend. Een dergelijk initiatief moet voldoen aan minimaal drie van de vier volgende criteria:

- omvang hotel is beperkt;
- ruimtelijke impact is beperkt;
- het hotel richt zich op een specifieke doelgroep of biedt een onderscheidend concept;
- het zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor gebouw en/of omgeving.

Gemeente wil, afhankelijk van omvang en concept van de (evt.) toe te voegen grootschalige hotels ruimte kunnen bieden aan nieuwe initiatieven met een totale grootte van circa 50 kamers in de komende 5 jaar, vooral op andere locaties in de gemeente. Te denken valt bijvoorbeeld aan kleinschalige locaties in het buitengebied in voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB's) of op locaties net buiten de binnenstad in erfgoed en/of op locaties die zich lenen voor gebiedsontwikkeling. Er wordt geen ruimte geboden aan grootschalige hotels buiten de brede binnenstad. Het gemeentelijke voorstel biedt ruimte voor 450 extra hotelkamers. Dit is, zo stelt gemeente, echter niet zodanig dat er structuurverstorende effecten zijn te verwachten en de exploitatiemogelijkheden van

bestaande hotels structureel onder druk komen te staan. Daarbij zijn andere dan kwantitatieve marktaspecten steeds relevant, zoals gebiedsontwikkeling, placemaking en hergebruik.

5.3.3 Gemeentelijk beleid horeca

Recent heeft de gemeente de *Horecavisie 's-Hertogenbosch 'Samen werken aan gastvrij ontmoeten' (februari 2020)* vastgesteld. Deze visie is een gemeentelijk parapludocument voor diverse vervolgstappen op het terrein van horeca en vormt de thematische input voor de Omgevingsvisie.

De horecavisie stelt dat 's-Hertogenbosch en horeca van oudsher sterk met elkaar zijn verbonden. Er is in het algemeen behoefte aan meer diversiteit en kwaliteit in het aanbod. Verandering en het aanspreken van nieuwe doelgroepen zijn belangrijke uitdagingen. De visie beoogt deze vernieuwing aan te jagen. Kwaliteit gaat voor kwantiteit, ook buiten de binnenstad en met een gedoseerde dynamiek. De kernkwaliteiten van de horeca in de gemeente zijn, aldus de visie:

- Gastvrij en bourgondisch
- Gemoedelijk en kleinschalig
- Meest karaktervolle binnenstad van het zuiden
- Unieke stad- en landverbindingen (groen en water)

Hoofdpijnen van de horecavisie:

- kwaliteit en een zo divers mogelijk horeca-aanbod
- ruimte voor groei, ook vanwege de lokaal wat achterblijvende groei in de afgelopen periode
- in de historische binnenstad staat een sterker onderscheid tussen horecaclusters centraal
- de groei ruimte zit vooral aan de randen van de binnenstad en in de Spoorzone

- verder is groei van horeca mogelijk ter ondersteuning van andere functies op bedrijventerreinen, bij parken en plassen en in het buitengebied

De horecavisie heeft vooral een ruimtelijke insteek, waarbij de locatie Landgoed Coudewater wordt beschouwd als een 'bedrijfslocatie' (visiekaart Trafficlocaties en bedrijventerrein). Hier wordt in de toekomst iets meer ruimte geboden worden voor horeca. Niet als doel op zich, maar om de kwaliteit als werklocatie te verbeteren en bij te dragen aan het voorzieningenniveau voor werknemers en bezoekers.

Gegeven het bijzondere, parkachtige karakter van Coudewater wordt hier ook het beleid ten aanzien van parken vermeld. Horeca is hier een manier om recreatie te ondersteunen, en daarmee de beleving als park, ook t.b.v. naastgelegen wijken en passend qua maat en schaal. Voor parken bestaat evenwel, zo stelt de visie, geen specifiek ontwikkelkader qua horeca; er wordt aansluiting gezocht bij de functie van het betreffende park. In het buitengebied bestaat meer dan voorheen enige ruimte voor horeca, bijvoorbeeld ter ondersteuning van fiets- en wandelroutes.

Daarnaast kan, zo stelt de visie, horeca mogelijkheden bieden bij herbestemming van historische waardevolle of karakteristieke gebouwen, mits passend qua maat en schaal en goed ingepast in het landschap en passend binnen de vigerende beleidskaders.

Voor nog onvoorziene maar kansrijke horeca-initiatieven gelden een 'open houding' en een toetsingskader primair gericht op uniciteit, kwaliteit, aanjaagfunctie voor gebiedsontwikkelingen en benutting/profilering van erfgoed.

5.4 Trends en ontwikkelingen

5.4.1 Trends in de hotelsector

De belangrijkste trends in de hotelsector kunnen als volgt worden samengevat:

- sterk groeiende vraag, met name vanuit de toeristische en buitenlandse markt;
- schaalvergroting, in algemene zin;
- upgradering en professionalisering bestaande hotels;
- tegelijkertijd ook steeds meer kleinschalige, doelgroepgerichte hotelconcepten, bijvoorbeeld 'boetiekhotels' en combinaties met restauratieve horeca, zoals in het onderhavige concept;
- toenemende dominantie van grote ketens, vaak met eigen 'signature labels';
- nieuwe (digitale) platforms voor kamerverhuur (Airbnb, Wimdu), die zich deels echter ook op de markt voor vakantiewoningen richten;
- steeds meer aanbod van ruimere kamers t.b.v. extended stay (min. 1-2 weken);
- geleidelijke opheffing kleinschalige 'familiehotels' met onvoldoende budget voor kwaliteitsverbetering en marketing.

Landelijk zijn er de laatste jaren veel hotelkamers bijgekomen. Figuur 3 maakt evenwel duidelijk dat het aantal overnachtingen tegelijk eveneens aanmerkelijk toenam en sinds 2015 de ontwikkeling van het kameraanbod zelfs is voorbijgestreefd. Met andere woorden, de markt absorbeert het groeiende aanbod op landelijk niveau goed en de gemiddelde kamerbezetting stijgt zelfs nog verder, ondanks de opkomst van concurrerende aanbieders als Airbnb. Vanwege de bijzondere dynamiek is Amsterdam hier buiten beschouwing gelaten.

Elk hotelprofiel vraagt om haar eigen vestigingsmilieu. Qua locatiekeuze bestaat er een duidelijk onderscheid tussen 'zakelijke' en 'toeristische' hotels. De eerste groep richt zich doorgaans vooral op functioneel ingerichte hotels op stedelijke locaties die snel bereikbaar zijn per auto en openbaar vervoer. Nieuwe 'toeristische' hotels, meestal kleiner van omvang, kiezen veelal voor monumentale binnensteden, randgebieden aldaar of andere bijzondere locaties. Landgoed Coudewater is een goed voorbeeld.

Hotels profiteren doorgaans sterk van de wervingskracht van andere activiteiten (restaurantieve horeca, cultuur, retail, stations, bedrijventerreinen, snelwegen, etc.) en vice versa. Ze zorgen voor een grotere herkenbaarheid en 'placemaking' van gebieden en genereren vaak veel levendigheid en een hogere belevingswaarde daggrond. Voorwaarde is dat hotels ruime kamers aanbieden, met voldoende, goede faciliteiten en aanvullende voorzieningen (goede matrassen en sanitair, snelle Wifi, werkplekken, parkeergelegenheid, etc.).

5.4.2 Trends in de horeca

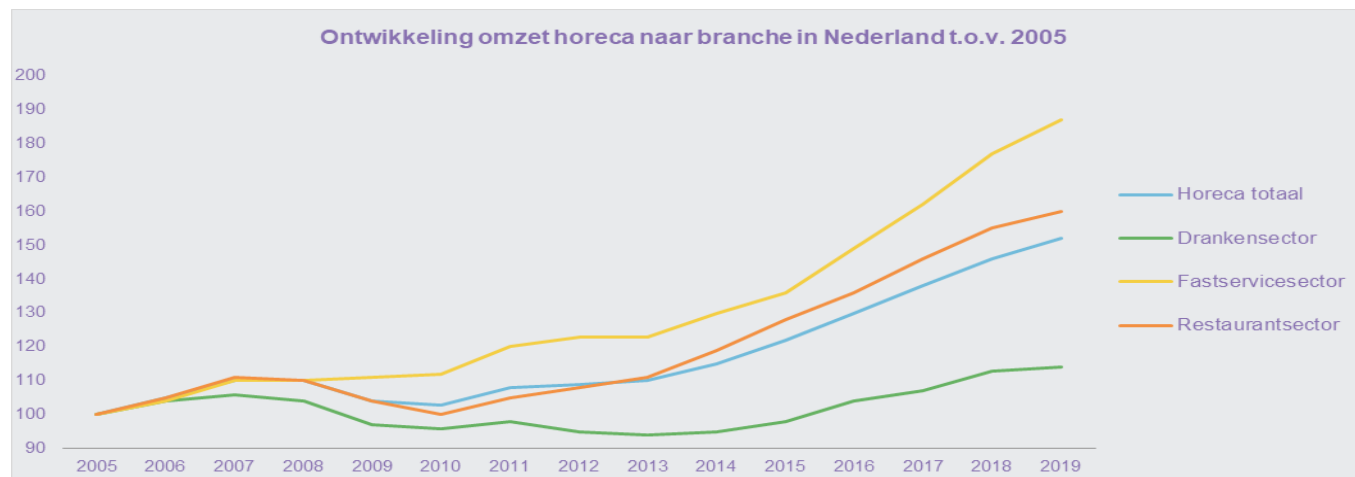
Vraagzijde

- Mensen eten en drinken steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc.
- Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en belevingswaarde.
- De consument is steeds meer op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading. Horeca richt zich daarom steeds meer op vermaak en 'beleving'.

- De belevenis- en betekenis-economie worden steeds belangrijker. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen.
- De bestedingen in de horecasector groeien sinds enige jaren landelijk met opvallende cijfers. Dit geldt met name voor de fastfoodbranche, restaurants (+35% sinds 2010) en hotels. Alleen in de branche cafés blijft de groei wat achter.
- De algehele verwachting is wel dat zich de komende jaren een economische recessie zal voordoen, mede veroorzaakt door het Coronavirus. De opvallende groei van de afgelopen jaren kan hierdoor aanmerkelijk afvlakken en de eerste jaren wellicht zelfs negatief uitvallen.

Aanbodzijde

- De horeca is een veerkrachtige sector. Het feit dat veel zaken desalniettemin matig functioneren komt, naast onvoldoende kwaliteit, voor een belangrijk deel doordat deze zich te weinig van elkaar onderscheiden in hun product, doelgroepen en marketing dan wel onvoldoende investeren in vernieuwing. Er is in veel gebieden en steden 'teveel van hetzelfde'. Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere en lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends bestaat nog steeds veel groeiperspectief. Dit geldt ook voor een bijzondere locatie' als de onderhavige, met een groot accent op groen en cultuurhistorie en bovendien uitstekend bereikbaar per auto vanaf de regionale hoofdwegen.
- Nieuwe zaken worden groter; vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren steeds vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig.



Figuur 3: Omzetontwikkeling horeca Nederland 2005-2019 (index 2010=100), naar branche (CBS)



Figuur 4: De meerwaarde van hotels voor regio's

- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cultuur, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende producten of diensten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.
- Op perifere locaties neemt het aantal (grootschalige) horeca- en leisure-concepten toe, omdat exploitanten in de locatiekeuze grote waarde hechten aan:
 - een optimale bereikbaarheid met de auto;
 - ruime beschikbaarheid van (eigen) parkeergelegenheid dicht bij de entree;
 - ruime panden met voldoende hoogte, soms op verdieping;
 - combinatiebezoek met andere activiteiten in de omgeving;
 - goede herkenbaarheid op een zichtlocatie.
- Horecazaken zijn, evenals hotels, vaak beeldbepalend voor gebieden en worden daarom soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en 'placemaking'.
- Het rendement van horecazaken stijgt landelijk niet evenredig met de omzet. Het functioneren van horecazaken met een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze dan wel gelegen in kleine dorpen (beperkt draagvlak) komt steeds meer onder druk te staan. Vaak worden ze gesloten, maar soms blijven ze ondanks oplopende tekorten toch geopend en staan ze (al dan niet openlijk) te huur of te koop.

5.5 Aanbodstructuur en plancapaciteit

5.5.1 Hotels

Aanbod hotels

Hieronder wordt de huidige situatie op de hotelmarkt in de regio 's-Hertogenbosch uiteengezet. In totaal zijn er 81 hotels, met samen 2.061 kamers. Met gemiddeld 25 kamers zijn de

regionale hotels opvallend kleiner dan landelijk (38 kamers per hotel), maar ook provinciaal (34 kamers). Het accent ligt qua kamercapaciteit op de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Vught. In de meer landelijke gemeenten is het aanbod beduidend geringer.

Tabel 3: Hotelcapaciteit in de regio 's-Hertogenbosch, uitgesplitst naar gemeente 2020³⁶

	Kamers	Bedden	Aantal hotels
's-Hertogenbosch	659	1.299	23
Bernheze	47	94	4
Boxtel	49	129	7
Haaren	108	192	3
Heusden	80	172	5
Maasdriel	40	80	4
Meerijstad	72	146	7
Oss	324	651	12
Sint-Michielsgestel	238	300	7
Vught	295	582	4
Zaltbommel	149	303	5
Totaal	2.061	3.948	81

In de periode 2000-2020 is het aantal hotelkamers regionaal toegenomen met 26%, maar in de gemeente 's-Hertogenbosch met slechts 11%. 's-Hertogenbosch heeft dus in het afgelopen decennium nauwelijks geprofiteerd van de landelijke en provinciale dynamiek in de hotelsector. De huidige hotelplannen kunnen dus ten dele worden beschouwd als een 'inhaalvraag'. Specifiek voor de gemeente 's-Hertogen-

bosch geldt, dat het hotelaanbod nogal 'standaard' is. Duide-lijk onderscheidende en hoogwaardige hotelconcepten van enige omvang ontbreken.

Plancapaciteit hotels in regio

Medio 2021 wordt een nieuw zakenhotel (4-5 sterren) in het Paleiskwartier in 's-Hertogenbosch geopend, met naar verwachting 168 kamers. Het betreft een nieuwbouwhotel dat een luxe, moderne en zakelijke uitstraling krijgt, uitgevoerd in hoogbouw en passend in de omgeving van het Paleiskwartier. Verdere is geen 'harde' plancapaciteit voor hotels in 's-Hertogenbosch en de regio door ons getraceerd. Wel bestaan er diverse minder concrete, vooralsnog niet vergunde plannen. Dit betreft ten eerste de hotelontwikkeling Spinhuiswal (locatie oude binnenstad, 80-120 kamers, accenten: luxe, zakelijke markt, hoogwaardige ruimten meetings & events).

Overigens stelt de gemeente 's-Hertogenbosch over het aspect plancapaciteit in het Raadsvoorstel n.a.v. het Beleidskader Hotels en particuliere logiesaccommodaties 2019 het volgende. "Uiteraard dient elk initiatief conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aan te tonen dat sprake is van een marktbehoefte en er geen onoverkomelijke bezwaren t.a.v. leegstand en leefbaarheid verbonden zijn aan een initiatief. We wijzen er daarbij op dat deze Ladder voor Duurzame Verstedelijking naast een kwantitatieve marktbehoefte ook ruimte laat voor een kwalitatieve afweging. Volledigheids-halve merken wij (i.c. de gemeente) op dat er nog niet benutte plancapaciteit kan voorkomen in bestemmingsplannen. Dit is echter niet op voorhand reden om vanwege deze niet benutte capaciteit geen medewerking te verlenen aan initiatieven waar het bestemmingsplan wel moet worden aangepast. Het gaat veelal om al jarenlang bestaande plancapaciteit die om uiteenlopende redenen niet wordt benut. Het hiermee volledig rekening houden zou per saldo betekenen dat

³⁶ Bron: HorecaDNA, 2020

de markt deels op slot' gaat, terwijl er aantoonbaar behoefte is aan nieuwe hotelkamers."

Tabel 4 Aanbod horeca naar branche in de regio (bron: HorecaDNA/CBS 2020)

Gemeente	Drankenverstrekkers		Fastservice		Restaurants	
	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.	Aantal zaken	Zaken per 10.000 inw.
's-Hertogenbosch	163	10,6	150	9,7	129	8,4
Bernheze	30	9,7	24	7,8	11	3,6
Boxtel	35	11,4	22	7,2	15	4,9
Haaren	16	11,3	9	6,3	7	4,9
Heusden	35	7,9	25	5,7	18	4,1
Maasdriel	33	13,4	15	6,1	14	5,7
Meierijstad	75	9,3	66	8,2	46	5,7
Oss	93	10,2	51	5,6	45	4,9
Sint-Michielsgestel	27	9,3	16	5,5	8	2,8
Vught	22	8,3	13	4,9	17	6,4
Zaltbommel	24	8,4	20	7	17	6
Totaal	553	10	411	7,4	327	5,9
Noord-Brabant	2.533	10	1.961	7,7	1.524	6,0
Nederland	16.817	9,7	12.871	7,4	11.854	6,9

5.5.2 Horeca

Aanbod horeca in de regio

- In de regio als afgebakend zijn in totaal 1.291 horecazaken gevestigd, waarvan 553 drankenverstrekkers, 411 fastfoodzaken en 327 restaurants.
- Het aanbod van drankenverstrekkers (cafés, bars) ligt regionaal, met 10 zaken per 10.000 inwoners, precies op het provinciale en iets boven het landelijke gemiddelde.

Voor Maasdriel, Boxtel en Haaren beschikken over veel aanbod in deze branche.

- Regionaal ligt de capaciteit in de fastservicebranche met gemiddeld 7,4 zaken per 10.000 inwoners iets beneden het provinciale maar exact op het landelijke cijfer. Het relatief hoge aandeel in 's-Hertogenbosch wordt voor een belangrijk deel bepaald door de omvangrijke winkelondersteunende horeca ('daghoreca') in de binnenstad.
- Het aanbod van restaurants ligt regionaal, met 5,9 zaken per 10.000 inwoners rond het provinciale gemiddelde,

maar duidelijk beneden het landelijke cijfer (6,9 restaurants).

De Bossche binnenstad is de enige uitgesproken en veelzijdige uitgaansbestemming in de regio. Horecabezoek wordt hier vaak gecombineerd met winkelen, cultuur- en evenementenbezoek. De horeca heeft hier bovendien een veel grotere toeristisch-recreatieve betekenis dan elders in de regio. In de binnenstad zijn ook de meeste hoogwaardige zaken gevestigd, vooral restaurants.

Elders bevindt de horeca zich vooral in en rond de hoofdwinkelcentra (waaronder Uden, Veghel, Oss, Zaltbommel) en op solitaire locaties. De horeca aldaar wordt vooral doelgericht bezocht.

Plancapaciteit horeca in regio

Er bestaan in de regio diverse opties voor vestiging van (nieuwe) horeca. Dit betreft echter vooral centrumgebieden, buurt- en wijkcentra, met soms een brede bestemming. Deze locatietypen zijn evenwel qua bezoekmotief en –gedrag totaal niet vergelijkbaar met Landgoed Coudewater en dus niet relevant in dit kader. Net als bij hotels betreft het bovendien veelal reeds jarenlang bestaande plancapaciteit die om uiteenlopende redenen niet wordt benut. Ook hier geldt, in aansluiting op het beleid van de gemeente 's-Hertogenbosch, dat indien hiermee volledig rekening wordt gehouden de markt deels 'op slot' gaat, terwijl er aantoonbaar behoefte is aan nieuwe activiteiten op dit vlak.

In de grotere groengebieden (zoals Coudewater) en het buitengebied geldt overigens veelal een restrictief beleid, met soms uitzonderingen voor toeristisch-recreatieve knooppunten. Er is evenwel in de regio geen plancapaciteit bekend die qua aard en omvang vergelijkbaar is met Landgoed Coudewater.

5.6 Behoeftte

In deze paragraaf analyseren we de behoefte aan hotels en horeca uitgaande van het afgebakende verzorgingsgebied in paragraaf 5.2. De 'behoefte' aan de beoogde functies als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking is een afgeleide van de verhouding tussen de actuele en toekomstige vraag, de trends en het huidige regionale aanbod (incl. de plancapaciteit).

Een Ladderonderbouwing is in principe gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin) en de ruimtelijke effecten. Het omvat dus geen 'traditioneel', uitgebreid marktonderzoek voor de relevante activiteiten, aansluitend aan de middels uitgebreide jurisprudentie. Er bestaat voor de hier beoogde functies (hotel, horeca) in wezen geen 'vanzelfsprekende' behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbodkwaliteiten in brede zin, waarbij de combinatie tussen productconcept ("wat ben je?"), faciliteiten, uitstraling, locatie, doelgroepen, klantgerichtheid en marketing centraal staan. De marktomstandigheden zijn voor de beoogde functies bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde. De kwantitatieve behoefte wordt in dit kader dan ook indicatief bepaald, met als doel de ruimtelijke effecten goed te kunnen inschatten. De beoordeling van de kwalitatieve aspecten is zoveel mogelijk geobjectiveerd.

5.6.1 Behoeftte hotels

Algemeen

Landelijk zijn er sinds 2000 nogal wat hotelkamers bij gekomen. In tabel 4 is te zien dat het aantal overnachtingen tegelijk eveneens aanmerkelijk toenam en sinds 2015 de ontwikkeling van het kameraanbod zelfs is voorbijgestreefd. Met

Tabel 5 Aandeel hotelovernachtingen naar marktsegment Noord-Brabant en Nederland 2018³⁷

	Zakelijk individueel	Zakelijk groepen	Toerist individueel	Toerist groepen	Anders	Totaal
Noord-Brabant	33%	13%	44%	7%	3%	100%
Nederland	22%	13%	50%	7%	7%	100%

andere woorden: de markt absorbeert het groeiende aanbod uitstekend en de gemiddelde kamerbezetting stijgt op landelijk niveau zelfs nog verder. In de hogere marktsegmenten neemt de kamerbezetting landelijk nog meer toe dan gemiddeld, ten koste van de qua product, inrichting en uitstraling minder goed geoutilleerde hotels met 1 of 2 sterren. Zoals toegelicht in paragraaf 5.4 zal de groei de komende jaren waarschijnlijk wel afnemen, mede door de effecten van het Coronavirus.

Behoeftte vanuit regionaal perspectief

Voor hotels bestaat als vermeld geen 'vanzelfsprekende' vraag; deze is altijd sterk afhankelijk van de combinatie tussen vele factoren. Ook de regionale economische structuur (toerisme, zakelijke markt, inwonertal) speelt een belangrijke rol. Op regionaal niveau bestaan specifiek voor de hotelsector alleen vraagcijfers (overnachtingen, bezettingsgraad, doelgroepen, etc.) voor geheel Noord-Brabant. Op lagere

schaalniveaus, zoals de onderhavige regio, zijn geen betrouwbare, eenduidige en/of actuele cijfers beschikbaar.

De zakelijke markt is voor hotelaccommodaties in Noord-Brabant (3-5 sterren) verhoudingsgewijs duidelijk belangrijker dan gemiddeld (46% t.o.v. 35%). Ook valt op dat zakelijke bezoekers in Noord-Brabant vaker individueel komen en niet in groepsverband.

In tabel 5 is de bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs in Noord-Brabant weergegeven. Vanwege de relatief hoge kamerprijs en -bezetting in Amsterdam/Schiphol (veel vraag, weinig aanbod) is deze regio in het landelijk gemiddelde buiten beschouwing gelaten.

De gemiddelde bezettingsgraad van de hotellerie in Noord-Brabant (3-5 sterren) nam in 2018 wat af t.o.v. het voorgaande jaar, maar de gemiddelde kamerprijs steeg wel. Hier-

Tabel 6 Bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs Noord-Brabant en Nederland 2018 (alleen 3-5 sterren)

	Bezettingsgraad		Gemidd. kamerprijs (verhuurde kamers)		Gemidd. kamerprijs (alle kamers; RevPAR)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Noord-Brabant	68,7%	71,0%	€ 89	€ 86	€ 61	€ 61
Nederland excl. Amsterdam	72,9%	72,0%	€ 95	€ 91	€ 69	€ 66

³⁷ Horwath HTL, HOSTA 2019. De Hosta-cijfers betreffen alleen hotels met de NHC-classificatie 3 sterren en hoger.

door bleef de gemiddeld gerealiseerde prijs voor alle beschikbare kamers (de RevPAR) in de provincie de afgelopen jaren stabiel.

Behoeftte vanuit lokaal perspectief

Zoals vermeld, ontbreken voor regio's als de onderhavige precieze vraagcijfers over de hotelmarkt. Wel blijkt er in praktijk een duidelijk verband te bestaan tussen de beschikbare hotelcapaciteit en het inwonertal c.q. de economische functie (in aantal banen) van gemeenten. Daarnaast zijn lokale omstandigheden als een prominente toeristische functie en hoofdkantoren een sterk bepalend voor de hotelvraag. 's-Hertogenbosch heeft in dit opzicht een uitstekende uitgangspositie. De binnenstad trekt immers steeds meer toeristische bezoekers, er zijn veel kantoren in de gemeente en onder meer in de Brabanthallen worden grote congressen en andere evenementen georganiseerd.

In de volgende tabel is de hotelcapaciteit afgezet tegen het aantal inwoners en banen in de regio. Dit geeft een duidelijke indicatie of er relatief veel of weinig aanbod gevestigd is.

Indicatie marktruimte (behoefte) hotels in regio

Vanuit benchmarkgemeenten:

In de gemeente 's-Hertogenbosch is de beschikbare capaciteit aan hotelkamers lager dan in vergelijkbare centrumsteden³⁸. Deze referentiesteden bieden gemiddeld 52 kamers per 10.000 inwoners en 97 kamers per 10.000 banen). 's-Hertogenbosch ligt daar met resp. 42 en 62 kamers beduidend onder. Dit is een belangrijke indicator voor uitbreidingsruimte. Zoals beschreven in paragraaf 5.3 raamt ook het recente onderzoek van Van Spronsen (2019) voor de komende 4-5 jaar een aanzienlijke marktruimte voor hotelkamers in 's-Hertogenbosch. Deze moet wel gedoseerd plaatsvinden en

Tabel 7 Aanbod hotelkamers regio 's-Hertogenbosch in perspectief (bron: HorecaDNA/CBS 2020)

	's-Hertogenbosch	Overige regio	Regio totaal	Noord-Brabant	Nederland excl. Amsterdam
Aantal hotelkamers	659	1.402	2.061	12.283	103.439
Aantal inwoners	155.500	400.800	556.300	2.563.432	16.535.794
Aantal kamers per 10.000 inwoners	42	35	37	48	63
Aantal banen	106.100	173.500	279.600	1.303.900	7.788.200
Aantal kamers per 10.000 banen	62	81	74	94	133

er moet bij uitbreiding sprake zijn van onderscheidend aanbod, bijvoorbeeld in hotelconcept, segment en/of het benutten van een bijzonder gebouw. Er is vooral behoefte aan logiesaanbod in het hogere segment ("luke, boutique en sfeervol").

Uitgaande van het gemiddelde beeld in vergelijkbare centrumsteden zou er in de gemeente 's-Hertogenbosch marktruimte bestaan voor resp. 809 en 1.029 kamers. Het gemiddelde hiervan bedraagt 919 kamers. Vanuit dit perspectief en indicatief bestaat er dus in de gemeente 's-Hertogenbosch anno 2020 (dus zonder groeiprognoze) een theoretische, kwantitatieve marktruimte voor circa 260 kamers (gemiddelde benchmark 919 - huidig aanbod 659 kamers). Indien wordt uitgegaan van het huidige maximum 1.029 kamers in de benchmark is er sec in de gemeente 's-Hertogenbosch zelfs marktruimte voor ca. 370 extra kamers. Overigens kan een benchmark als deze alleen worden toegepast op steden die qua omvang en verzorgingsfunctie in zekere mate vergelijkbaar zijn. Regio's verschillen te veel van elkaar in dat opzicht en kunnen dus niet als benchmark fungeren.

Vanuit regionaal perspectief inclusief groeiprognoze:

Momenteel zijn er in de regio als vermeld 81 hotels met samen 2.061 hotelkamers. De gemiddelde kamerbezetting in de regio Noord-Brabant bedroeg in 2018 68,7%, maar dit betreft alleen de geclassificeerde hotels met minimaal 3 sterren. Aangezien hotels en pensions in het lagere segment (in de regio ruim aanwezig) doorgaans een wat lagere kamerbezetting realiseren veronderstellen we de huidige gemiddelde kamerbezetting van alle hotels op ca. 66%. Het aantal verhuurde kamernachten op jaarbasis bedraagt in de regio dus afgerond 496.495.³⁹

De hotelvraag zal naar verwachting de komende tien jaar landelijk en regionaal naar alle waarschijnlijkheid verder toenemen, maar de effecten van het Coronavirus zijn vooralsnog ongewis. Wel is de hotel- en horecasector in het algemeen nogal conjunctuurgevoelig, waardoor zich op kortere termijnen vaak grote fluctuaties in jaaromzetten kunnen voordoen. Dit was bijvoorbeeld zichtbaar na 9/11 en de economische recessie vanaf 2008. Op de langere termijn (> 2-4 jaar) stijgen bestedingen evenwel in historisch perspectief altijd,

³⁸ Almere, Breda, Apeldoorn, Enschede, Haarlem, Nijmegen, Arnhem, Amersfoort, Zaanstad en Zwolle

³⁹ Bezetting 66% * 2.061 kamers * 365.

zoals bijvoorbeeld bleek na 2008 (zie paragraaf 5.4.) De algemene verwachting van deskundigen (banken, nationale/mondiale brancheorganisaties en economische adviesbureaus, marktpartijen, etc.) is dat de horeca-, hotelmarkt landelijk (dus incl. de Randstad) rond 2023/2024 weer op het 'oude' niveau van 2019 ligt. Daarna zal de vraag naar verwachting weer verder toenemen.

Tussen 2000 en 2018 is het aantal hotelovernachtingen landelijk (exclusief Amsterdam) en ondanks twee recessies (9/11 en 2008) gegroeid met totaal +61%; op jaarbasis derhalve gemiddeld +3,4% (Bron: CBS, HorecaDNA). Deze groei oversteeg de capaciteitsuitbreiding in die periode in aantal kamers (zie paragraaf 5.4). Als we in dit kader uitgaan van een zeer behoudende groei van de 'autonome' hotelvraag in de komende 10 jaar van +15% (dus 1,5% per jaar), dan zal het aantal kamernachten in de regio toenemen tot ca. 570.970.

Voor het hotelaanbod in de regio hanteren we voor de toekomst een kritische norm (de minimale benodigde gemiddelde kamerbezetting voor een verantwoorde bedrijfsexploitatie) van 63% voor het gehele aanbod. Er bestaat derhalve een behoefte aan totaal ca. 2.483 hotelkamers in de regio.⁴⁰ Indien we het bestaande aanbod (2.061 kamers) hierop in mindering brengen, bestaat er in de afgebakende regio per saldo een indicatieve marktruimte van circa + 422 hotelkamers tot 2030 vanuit de autonome vraagontwikkeling en t.o.v. de huidige capaciteit. Dit is in principe ruim voldoende voor de beoogde en andere ontwikkelingen in gemeente en regio.

We benadrukken dat deze marktruimte zuiver kwantitatief is en in de praktijk hoger kan uitvallen, indien een nieuw hotel vanuit een bijzonder concept, kwaliteitsprofiel, uitstraling

en/of locatie additionele vraag genereert. Dit laatste zal bij de beoogde hotelontwikkeling ook zeker het geval zijn.

Doelgroepen binnen de hotelmarkt

Elke doelgroep stelt haar eigen eisen aan een verblijf in een hotel, 's nachts dan wel overdag. Hieronder beschrijven we de marktsegmenten/doelgroepen die voor hotels in potentie het meest relevant zijn en hun behoeften. Met name tussen zakelijke gasten en toeristen bestaan in dit opzicht duidelijke verschillen.

Zakelijke bezoekers en conferentiegangers zijn voor met name de gemeente 's-Hertogenbosch interessant vanwege de lokale en regionale economische structuur, de dynamiek daarin, de congresfaciliteiten en de goede bereikbaarheid per auto en het openbaar vervoer. Ook de historische binnenstad, de diverse hoogwaardige restaurants, de fraaie omgeving, de toeristische voorzieningen en het imago als gastvrije, bourgondische stad worden als een sterk punt beschouwd.

Nieuwe hotels in 's-Hertogenbosch kunnen zich dus zowel op de zakelijke-, conferentie- als de leisuremarkt richten.

Het functioneren van hotels wordt in het algemeen vooral bepaald door:

- productformule, kwaliteitsniveau;
- beschikbare faciliteiten;
- bijzondere kwaliteiten en inrichting gebouw (monumentaal, architectonisch, etc.);
- locatie, bereikbaarheid per auto vanaf hoofdinfrastructuur;
- onderscheidend karakter in algemene zin;
- keuze doelgroepen;
- toeristische functie omgeving;

- gastvrijheid, serviceniveau;
- werkgelegenheid en kantoren in directe omgeving.

⁴⁰ 570.970 kamernachten / 63% gemiddelde bezetting per kamer / 365 dagen per jaar.

Tabel 8: Hotelmarkt specifieke eisen en kenmerken

Marktsegment:	Specifieke eisen en kenmerken:
Zakelijk	• Primaire accenten: stijlvol, comfortabel, functioneel, bereikbaar • Hoogwaardig product, in alle facetten • Locatie nabij zakelijke bestemming • Bereikbaarheid per auto, parkeergelegenheid • Service, klantgerichtheid • Ruime faciliteiten • Efficiënte check-in, lokale informatie • Goed restaurant/bar, nabijheid kwalitatieve horeca • Accent werkdagen buiten grote vakanties • Dominant marktsegment: Luxury-Up-scale-Midscale-Economy
Conferentie (congres)	• Primaire accenten: ruim, functioneel, onderscheidend • Hoogwaardig product, in alle facetten • Eigen of nabij ander congres-, conferentiecentrum • Hoge pieken in kamervraag (vereist grote kamer capaciteit) • Bereikbaarheid per auto, parkeergelegenheid • Accent werkdagen buiten grote vakanties • Dominant marktsegment: Luxury-Up-scale-Midscale-Economy
Leisure	• Primaire accenten: sfeer, beleving, authenticiteit • Voorkeur prijsvriendelijke accommodatie • Toeristische attracties en horeca nabij • Bereikbaarheid per auto en trein, parkeergelegenheid • Ingesteld op groepen toeristen (touring cars) • In elk geval basisfaciliteiten aanwezig (eigen toilet, badkamer, wifi, etc.) • Accent weekeinden, vakanties • Dominant marktsegment: Luxury-Up-scale-Midscale-Economy

Tabel 9: Indicatie marktruimte horeca in de regio 2020 (in € miljoen)

	Vraagpotentieel vanuit regio	Omzetclaim gevestigde horeca regio	Verschil (indicatie marktruimte)
Drankenverstrekkers	111,1	113,6	-2,5
Fastservice sector	143,5	142,5	1,0
Restaurantsector	285,7	245,1	40,6
Totaal	540,3	501,2	39,1

Conclusie behoefte hotel

We beoordelen vanuit deze voorwaarden het initiatief voor de onderhavige hotelontwikkeling op Landgoed Coudewater te 's-Hertogenbosch positief. Het betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling in een, zeker binnen de stedelijke context, uitgestrekte groene parkomgeving met bovendien hoge cultuurhistorische waarden en monumentale gebouwen. Tegelijk is de locatie uitstekend bereikbaar per auto vanaf de regionale hoofdinfrastructuur, via de volledige op- en afrit Rosmalen van de A58.

Door de huisvesting in monumentale bebouwing en de groene omgeving krijgt het 'intieme' hotel hoe dan ook een unieke uitstraling, die zich onderscheidt van het bestaande aanbod in de regio en de nieuwe, meer 'kantoorachtige' hotelontwikkeling in het Paleiskwartier. De beoogde hotelontwikkeling richt zich op de toeristische en de zakelijke markt. De combinatie van hotel, horeca, werkplekken, maatschappelijke functies, diensten en wonen in een bijzondere parkachtige setting en op een goed bereikbare locatie maken het een zeer kansrijke ontwikkeling binnen de regio. Mede hierdoor kan het hotel veel additionele vraag creëren. Wel zijn een sterke, professionele bedrijfsvoering en marketing essentieel. Hiermee kan het hotel zowel de zakelijke (luxury/upscale-hotels) en de toeristische (upscale. midscale hotels) bedienen.

Doordat voldoende marktruimte (behoefte) is aangetoond, zal de ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen leegstandseffecten genereren in de regio. Het effect op het regionale woon-, leef- en werkklimaat is positief.

5.6.2 Behoeft horeca

Indicatie kwantitatieve behoefte

Hieronder is een benadering gemaakt van de marktruimte voor horeca in de regio, als belangrijkste herkomstgebied van de gasten voor deze functie.

Op basis van de landelijke omzetcijfers per branche ramen we de gemiddelde besteding per inwoner. De totale bestedingen in horecaken vanuit een bepaald gebied (in dit geval de regio) noemen we het 'vraagpotentieel'. Dit bedrag is hier berekend als de vermenigvuldiging van het regionale inwonertal en de gemiddelde besteding naar horecabranche. Deze cijfers zijn nadrukkelijk indicatief en alleen beschikbaar op landelijk en niet op regionaal niveau. De gemiddelde besteding per Nederlander houdt bovendien geen rekening met inkomende en uitgaande horecabestedingen naar/vanuit Nederland. Cijfers hierover ontbreken. Als een gebied per saldo meer horecabestedingen aantrekt dan dat er afvloeien resulteert dat in een relatief groot vraagpotentieel en dus meer ontwikkelingskansen voor horeca.

Er zijn in de regio als omschreven momenteel 553 drankenverstrekkers (cafés/bars), 411 fastfoodzaken (snackbars, grillrooms, lunchrooms, etc.) en 327 restaurants⁴¹. Wanneer we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers voor deze horecatypen (conform de indeling van HorecaDNA) toepassen, dan zijn de omzetten in de regio (de zogenaamde omzetclaim).⁴²

De totale bestedingen in de horeca door inwoners uit de regio⁴³ (uitgaande van de gemiddelde besteding per Nederlander) liggen met (afgerond) ca. € 540 mln. aanzienlijk hoger dan de 'claim' van het gevestigde aanbod (ca. € 501 mln.). Met name in de restaurantsector bestaat veel marktruimte. Er is dus per saldo sprake van een uitstroom van bestedingen vanuit de regio, namelijk met ca. € 39 mln. per jaar. Deze uitstroom duidt op een behoorlijke kwantitatieve marktruimte (behoefte). Voorwaarde is wel dat dit nieuwe aanbod inspeelt op de consumententrends en zoveel mogelijk complementair is aan het bestaande aanbod qua productformule en doelgroepen. De geraamde marktruimte in de (restaurantieve) horeca in de regio kan worden vertaald in circa 6.590 m² verkoopoppervlak horeca (omgerekend naar branche).⁴⁴

Evenals in de hotelmarkt (paragraaf 5.4) zal ook in de restaurantieve horeca het Coronavirus effecten hebben. Dit betreft waarschijnlijk vooral de komende 2-4 jaar. Op langere termijn wordt wel weer een geleidelijke stijging van bestedingen verwacht. De algemene verwachting van deskundigen (banken, brancheorganisaties en economische adviesbureaus, marktpartijen, etc.) is dat de horecamarkt rond 2022/2023 weer op het 'oude' niveau van 2019 ligt, zeker buiten de Randstad (grotere afhankelijkheid buitenlandse en zakelijke markt). Daarna zal de vraag landelijk naar verwachting weer verder toenemen.

Conclusie behoefte horeca

De geraamde kwantitatieve marktruimte is nadrukkelijk indicatief en gebaseerd op landelijke kerncijfers. Vanuit de behoefte van (potentiële) bezoekers zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen, locatie en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit,

etc.). Relatief veel aanbod van horeca in de onderhavige regio is nogal 'traditioneel' qua opzet, inrichting en uitstraling. Toevoeging van nieuwe, innovatieve horecaconcepten of -milieus kan de sector in de regio als geheel versterken.

Landgoed Coudewater legt qua horeca en hospitality een sterk accent op de interactie met bijvoorbeeld cursussen/trainingen, onderwijs en maatschappelijke functies. Bovendien bieden locaties met bijzondere ruimtelijke kwaliteiten, zoals in dit geval een groen park met veel cultureel erfgoed, vaak unieke kansen. Vanuit kwalitatief perspectief kan nieuwe horeca in het plangebied een duidelijke bijdrage opleveren aan een sterkere verzorgingsfunctie voor zowel de regionale doelgroepen (maatschappelijk, fietsers, wandelaars) als toeristische en zakelijke bezoekers en andere gasten van buiten de regio.

De ontwikkeling voorziet kortom in een duidelijke behoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief en genereert een positieve bijdrage aan een sterkere verzorgingsfunctie van stad en regio, in brede zin. De maximaal beschikbare ruimte voor horeca in het plangebied is 1.600 m² bvo, maar er is nu concreet sprake van het invullen van **maximaal 620 m² bvo**. Er blijft ook na deze ontwikkeling dus nog veel marktruimte beschikbaar voor (nieuwe) horeca elders in 's-Hertogenbosch en de regio. Doordat voldoende marktruimte (behoefte) is aangetoond, zal de ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen leegstandseffecten genereren in de regio.

⁴¹ HorecaDNA/CBS 2020.

⁴² Normcijfer gemiddelde omzet (afgerond) per drankenverstrekker € 205.000,-, per fastfoodzaak € 347.000,- en per restaurant € 749.000,- (inclusief BTW, meest recente cijfers over 2018). Bron: CBS, bewerkt door HorecaDNA.

⁴³ Gemiddelde besteding per Nederlander per jaar bij drankenverstrekkers € 200,-, fastfoodzaken € 258,- en in restaurants € 514,

⁴⁴ Omzet per m² verkoopoppervlak (gemiddelde Nederland): drankverstrekkers (incl. zalencentra, discotheken, etc.) € 880, fastservice € 4.909, restaurants € 4.393.

Voor horeca zijn 2 locaties in beeld (maximaal 620 m² bvo). De andere locaties zijn niet rechtstreeks mogelijk. Vanuit kwalitatief en ruimtelijk-functioneel oogpunt zijn per deellocatie de volgende bijzondere ontwikkelingskansen binnen Coudewater:

- **Mortuarium (ca. 120 m²):** door bijzondere, ronde vorm geschikt voor een kleinschalige koffieformule. Ook het nagenoeg ontbreken van daglicht en de 'sacrale' sfeer bieden bijzondere exploitatiekansen, deels ondersteunend aan de andere activiteiten op Coudewater.
- **Horeca in De Boerderij (ca. 500 m²):** op het relatief grote vloeroppervlak (1.250 m² bvo, horeca is ca. 500 m², overig woonpand en zolder) zijn niet de gemiddelde landelijke omzetnormen van toepassing. Afhankelijk van de definitieve plannen zal de omvang 'horeca' de facto waarschijnlijk niet groter zijn dan (indicatief) ca. 500 m².
- **De Kerk/Kapel (ca. 650 m²):** De ruime Kapel heeft door de hoogte en de fraaie bogen een bijzondere ambiance. Dit biedt goede mogelijkheden voor horeca, bijvoorbeeld in de vorm van een hoogwaardig restaurant.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01