

Hotel Binnentuin Rucphen

Beoordeling ladder voor duurzame verstedelijking



Rapportage in opdracht van
Gemeente Rucphen



juli 2016

Projectnummer
16.047



ZKA Consultants
Biesbosweg 16C
5145 PZ Waalwijk
tel.: 088-2100 250
fax: 088-2100 210
e-mail: info@zka.nl
www.zka.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doel- en vraagstelling	1
1.3.	Leeswijzer	1
2.	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	2
3.	TREDE 1: ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	3
3.1.	Inleiding	3
3.2.	Regionale hotelaanbod	3
3.3.	Regionale marktverhoudingen	5
3.4.	Methodiek 1: Marktruimte middellange termijn (top down)	6
3.5.	Methodiek 2: Verblijfsbehoefte in gebied (bottom up)	7
3.6.	Conclusies regionale behoefte	11
4.	TREDE 2: LOCATIE	13

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Rucphen wenst inzicht in de marktruimte en de regionale behoefte voor een hotel in het gebied Binnentuin Rucphen. Om hierin te voorzien is aan ZKA Consultants gevraagd een onderzoek uit te voeren, waarmee voor deze beoogde hotelontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in voorliggend rapport.

1.2. Doel- en vraagstelling

Dit onderzoek beantwoordt de volgende vragen:

- Wat is de marktruimte en de actuele regionale behoefte voor groei van het hotelaanbod in de regio?
- Welk type hotel kan in deze behoefte voorzien? Wat zijn indicatief de afzetkansen en welke randvoorwaarden zijn van belang om deze te verzilveren?
- Welke locaties komen in aanmerking voor deze ontwikkeling?

1.3. Leeswijzer

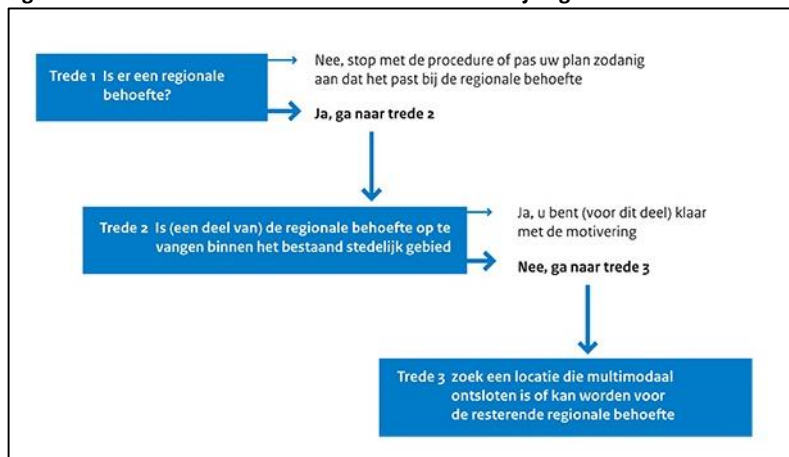
Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- Eerst wordt ingegaan op het wettelijk kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (hoofdstuk 2);
- Vervolgens wordt de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen en wordt beoordeeld of een hotel in Binnentuin Rucphen voorziet in een regionale behoefte (hoofdstuk 3);
- Daarna komen de tweede en derde trede aan de orde (hoofdstuk 4);
- Afgesloten is met conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 5).

2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De beoogde hotelontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. Gelet op artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) te worden doorlopen.

Figuur 2.1. Ladder voor duurzame verstedelijking



Wettelijk kader 'ladder voor duurzame verstedelijking'

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6.

Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- **Bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **Stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6. is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2, 3 en 4 luidt:

- Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een **actuele regionale behoefte**;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het **bestaand stedelijk gebied** van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- Lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst;
- Lid 4: Een onderzoek naar de actuele regionale behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan, bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

3. TREDE 1: ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking beoordeeld. In deze eerste trede wordt de regionale markt onderzocht. Aangezien hotels geen voorzieningen voor de inwoners van een gebied zijn, maar voor toeristen of zakelijke gasten van verder weg, is het verzorgingsgebied en daarmee de relevante regio nauwelijks af te bakenen. De meeste gasten voor een hotel in Rucphen zijn naar verwachting Nederlands. Een deel van de gasten zal echter ook uit het buitenland, met name Vlaanderen, komen gezien de ligging in het grensgebied, zeker als men er in slaagt buitenlanders aan te spreken in de doorontwikkeling van het Binnentuin gebied.

Dat leidt ertoe dat de regionale behoefte voor een hotel niet op eenzelfde wijze is te bepalen zoals bijvoorbeeld voor detailhandel, bedrijventerreinen of woningen. De marktruimte is immers niet te berekenen op grond van het aantal inwoners, de vraag per inwoner, de verwachte groei van het inwonertal, etc. Daarom zal in dit hoofdstuk de regionale behoefte vooral worden getoetst door de marktverhoudingen van het huidige hotelaanbod in de regio te analyseren en te beoordelen in welke mate het hotel op de beoogde locatie in Binnentuin Rucphen onderscheidend is en inspeelt op en aansluit bij de vraag van in het gebied en de directe omgeving gevestigde en/of actieve partijen, alsmede bij het geplande dagrecreatieve aanbod in het gebied.

Om inzicht te krijgen in de regionale behoefte is eerst de regionale hotelmarkt geanalyseerd (3.2.) Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het huidige aanbod en de plannen voor uitbreiding van het bestaande aanbod en voor nieuwe hotels. Vervolgens wordt ingegaan op de regionale marktverhoudingen (3.3.). Daarna wordt de marktruimte en de actuele regionale behoefte beoordeeld. Dit wordt gedaan op basis van twee methodieken. Ten eerste wordt top down een groeiaraming uitgevoerd (3.4.). Ten tweede wordt geïnventariseerd welke verblijfsbehoefte aanwezig is bij huidige in Binnentuin Rucphen en de directe omgeving gevestigde en actieve partijen en bij het geplande aanbod. Deze bottom up raming is uitgewerkt in 3.5. De resultaten van beide methodieken worden vervolgens in samenhang gebracht, resulterend in conclusies ten aanzien van de actuele regionale behoefte en belangrijke randvoorwaarden (3.6.).

3.2. Regionale hotelaanbod

De relevante regio is afgebakend tot een autoreistijd van 15-20 minuten vanaf het plangebied. De aan de gemeente Rucphen grenzende gemeenten in Nederland – Etten-Leur, Halderberge, Roosendaal en Zundert – en de gemeente Breda behoren tot deze relevante regio. Deze regio afbakening is vooral ingegeven door het feit dat de zakelijke hotelvraag doorgaans een locatiegebonden karakter heeft. Eén van de criteria voor dit marktsegment is dat het hotel op korte afstand c.q. reistijd van het te bezoeken bedrijf en/of instelling is gevestigd. Voor de toeristische vraag kan de reistijd meespelen, maar dit is minder doorslaggevend. De ligging in c.q. nabij toeristisch aantrekkelijke gebieden ten behoeve van uitstapjes, wandelen/fietsen, uitgaan, bezoek aan attracties, etc. is het belangrijkste criterium voor het toeristische segment. Hierdoor is theoretisch een zeer groot marktgebied denkbaar voor verblijfstoerisme.

De gemeenten en kernen net over de grens in België (15-20 minuten reistijd) behoren niet tot het marktgebied. Dit gebied is matig bereikbaar vanaf de snelwegen in de regio en bovendien heeft een globale scan uitgewezen dat het hotelaanbod in deze regio zeer beperkt is.

Huidige aanbod

In de regio waren 36 hotels gevestigd in 2014. Deze hotels beschikten in 2014 samen over 1.496 kamers en 2.880 bedden¹ (exclusief Bed & Breakfast accommodaties). Circa 65% van deze hotelcapaciteit is in de gemeente Breda gevestigd. In dit marktgebied komen verschillende hotels van landelijke ketens voor. In Breda en Roosendaal zijn hotels gevestigd van onder andere Van der Valk, Bastion, Amrath en Golden Tulip. Ook in de gemeente Etten-Leur en Halderberge zijn met Fletcher Trivium en Golden Tulip De Reiskoffer hotels van landelijke ketens gevestigd. Daarnaast komen verschillende kleinere (familie-)hotels voor in het marktgebied.

Ten opzichte van 2009 zijn per saldo 447 bedden aan de markt toegevoegd (+18%). In de gemeente Breda en de gemeente Roosendaal groeide het aanbod met respectievelijk 435 en 86 bedden (beide gemeenten: + 31%). Deze procentuele toename van 18% in het marktgebied tussen 2009 en 2014 is vergelijkbare met de landelijke ontwikkeling. Tussen 2009 en 2014 steeg het aantal hotelbedden in Nederland met 17%.

Tabel 3.1. Huidig hotelaanbod marktgebied (2014)

	Hotels	Kamers	Bedden
Breda	19	944	1860
Etten-Leur	3	124	245
Halderberge	5	192	336
Roosendaal	6	198	362
Rucphen	1	12	24
Zundert	2	26	53
Totaal	36	1.496	2.880

Tabel 3.2. Ontwikkeling bedden marktgebied 2009-2014

	Ontwikkeling (Abs)	Ontwikkeling (%)
Breda	435	+31%
Etten-Leur	12	+5%
Halderberge	-85	-20%
Roosendaal	86	+31%
Rucphen	0	0%
Zundert	-1	-2%
Totaal	447	+18%

Bovenstaand aanbod vormt, in combinatie met de huidige marktverhoudingen, de basis voor de top-down raming van de markruimte. Dit is uitgewerkt in de volgende paragrafen. Hierbij wordt tevens een doorkijk gegeven naar de effecten als de relevante regio wordt verbreed tot het COROP gebied West-Brabant². In 2014 telde deze regio 77 hotels met 2.540 kamers en 5.014 bedden³.

Geplande aanbod

Bij de gemeente Rucphen heeft een initiatiefnemer zich gemeld met plannen voor een nieuw hotel ('World of Dreams') in de Binnentuin. Deze initiatiefnemer heeft ook plannen voor een hotel in de gemeente Roosendaal (zie onderstaand). Het hotel in Rucphen ('World of Dreams 2') wordt als dependance gezien van het hotel in Roosendaal ('World of Dreams 1').

Uitgangspunt voor het plan in Rucphen zijn 10-20 kamers, 4 long stay kamers, 2 themakamers, een receptie met thema 'wintersport' en daarnaast 'vitality' faciliteiten als sauna, zwembad, fysiotherapie, fitness en beauty. Gezien deze faciliteiten, de thematisering, het kwaliteitsniveau en de relatief kleine schaal sluit deze ontwikkeling in onze optiek minder aan bij de beoogde ontwikkeling van het Binnentuin

¹ Bron: HorecaDNA, bewerkt door ZKA.

² Dit gebied bestaat uit de volgende gemeenten: Bergen op Zoom, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht en Zundert.

³ Bron: HorecaDNA, bewerkt door ZKA.

gebied tot short break bestemming en de omvang en de type verblijfseenheden (kwaliteitsniveau) die met een dergelijke ontwikkeling gepaard gaan.

Om inzicht te krijgen in het gepland aanbod bij de andere gemeenten in het marktgebied zijn telefonische interviews verricht onder deze gemeenten. Dit heeft de volgende plannen aan het licht gebracht:

- Breda: In de gemeente Breda is op twee locaties extra hotelcapaciteit aan de markt toegevoegd. Ten eerste breidde Van der Valk Princeville recentelijk uit met circa 40 kamers. Ten tweede is onlangs het vijf sterren Hotel Nassau geopend. Vanaf mei 2016 is dit luxueuze hotel deels operationeel. De verwachting is dat het hotel vanaf september in volle omvang (95 kamers) is gerealiseerd. Exploitant Odyssey Hotel Group is partner van hotelketen Marriott en maakt gebruik van het boekingssysteem van Marriott. Naast deze twee reeds gerealiseerde hotels zijn in Breda twee andere 'zachte' plannen voor nieuwe hotels/uitbreidingen actueel: uitbreiding van het Mastbosch hotel en een nieuw hotel in het Stationsgebied van 150 tot 200 kamers;
- Etten-Leur: geen plannen;
- Halderberge: geen plannen;
- Roosendaal:
 - ✓ 'World of Dreams 1' zoals voorgaand reeds is benoemd. De locatie van dit hotel is het Paardensportcentrum Den Goubergh. Deze locatie ligt op circa 5 kilometer van Binnentuin Rucphen. Uitgangspunt voor 'World of Dreams 1' is een hotel met 120 kamers (waarvan 10 rolstoel vriendelijk en 4 themakamers). De plannen in Roosendaal en Rucphen samen omvatten daarmee ruim 130 kamers. Daarnaast zijn uitgebreide horecavoorzieningen en zogenaamde 'vitality' faciliteiten onderdeel van het hotelplan en wordt onder andere gedacht aan een kinderboerderij en een zorgvilla;
 - ✓ Plannen voor een nieuw hotel bij Wellness Roosendaal (Fitland Thermen & Beauty). Beoogd wordt 100 kamers. Meer informatie is nog niet bekend;
- Zundert: geen plannen.

Met de reeds gerealiseerde uitbreiding van Van der Valk Princeville en het vijf sterren hotel Nassau in Breda zijn of worden 135 kamers aan de markt toegevoegd in 2016. Ten aanzien van het Hotel Nassau moet worden opgemerkt dat het gaat om een kwaliteitsniveau dat nog niet aanwezig is in de regio West-Brabant. Hierdoor trekt het hotel naar verwachting grotendeels eigen/nieuwe aanvullende doelgroepen. Het creëert voor een deel zijn eigen markt en is hoogstens concurrerend met de huidige hotels in het hogere kwaliteitsniveau.

De overige plannen in Breda en de overige gemeenten in het marktgebied zijn op dit moment nog niet dermate concreet dat deze op korte termijn aan de markt worden toegevoegd. Het valt bovendien op dat het hierbij vooral gaat om bijzondere concepten die zich richten op specifieke doelgroepen (hippisch ('World of Dreams Roosendaal') en thermen/wellness (Fitland Roosendaal)). Naast specifieke doelgroepen zullen deze hotels – indien deze gerealiseerd worden – ook reguliere hotelgasten trekken, maar door het specifieke en bijzondere karakter gaan deze ontwikkelingen ook gepaard met marktvergroterende effecten. Ze richten zich (deels) op specifieke doelgroepen die zonder de aanwezigheid van dit hotel nog niet in de regio verblijven. Met andere woorden, evenals Hotel Nassau maken deze plannen 'de koek groter'.

3.3. Regionale marktverhoudingen

Er zijn geen databanken die gegevens publiceren over de marktverhoudingen van de hotelsector in het marktgebied of in het COROP gebied West-Brabant. Het kleinste aggregatieniveau is de regio West-/Midden-Brabant. De laatste publicatie voor deze regio dateert van 2012 (Centraal Bureau voor de

Statistiek (CBS)). CBS houdt wel gegevens bij over de hotelvraag in de provincie Noord-Brabant. Een andere bron is HOSTA. Deze gaat ook in op het provinciale gemiddelde en spitst zich toe op het middenklasse/luxe segment (vanaf drie sterren). Deze verschillende bronnen rapporteren een gemiddelde kamerbezetting in de regio West-/Midden-Brabant en voor de provincie van 52 tot 57%.

Aanvullend op deze cijfermatige analyses zijn telefonische interviews verricht met 6 hoteliers in het marktgebied. Door middel van deze interviews is meer inzicht gekregen in het functioneren van de markt, de opbouw van de vraag (zakelijk versus toeristisch), eventuele piekmomenten in de vraag (boekingsproblemen), de verwachtingen voor de toekomst, etc. Dit leverde het volgende op:

- Gemiddelde kamerbezetting: 60-65%. Dit is nog exclusief de uitbreiding van Van der Valk Princeville en de opening van Hotel Nassau te Breda. Deze kamerbezetting is iets hoger dan provinciale en regionale gemiddelden, zoals bovenstaand gerapporteerd, maar ligt in lijn met de gegevens van de verschillende databanken;
- De doelgroepenfocus varieert per hotel. Er zijn hotels in het marktgebied gevestigd met meer toeristische vraag. Voor andere hotels ligt de nadruk op het zakelijke segment. Het is lastig om op grond hiervan en gezien de beperkte omvang van de steekproef om een gemiddelde marktsegmentatie te noemen;
- Enkele tientallen nachten per jaar is bij bijna alle ondervraagde hotels sprake van 100% bezetting. Hierbij werden de evenementen in de regio als één van de oorzaken genoemd (bijv. Jazz Festival of Outdoor Brabant in Breda). Dit kan voor Rucphen mogelijkheden bieden om op in te spelen (overflow⁴). Later in dit hoofdstuk wordt deze overflow nader gekwantificeerd;
- Ten aanzien van de verwachte ontwikkeling van het aantal boekingen werden positieve verwachtingen genoemd. De ondervraagde hoteliers verwachten allen een stijging van het aantal boekingen, maar kunnen hier geen duidelijke onderbouwing of kwantitatieve inschatting voor geven.

3.4. Methodiek 1: Marktruimte middellange termijn (top down)

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Hotelcapaciteit: 1.496 kamers in het marktgebied;
- Kamerbezetting: In de raming is gerekend met 54,5% kamerbezetting, het gemiddelde van 52-57%;
- Marktsegmentatie: 58% zakelijk en 42% toeristisch⁵.

Top-down raming

Op basis van bovenstaande uitgangspunten komt het aantal kamernachten in het marktgebied uit op 297.592. Dit is als volgt verdeeld: 172.387 zakelijk en 125.204 toeristisch. Dit moet als uitgangssituatie worden beschouwd.

De groeiraming neemt de middellange termijn in beschouwing (komende 5-7 jaar). De uitgangssituatie (2014) is 6 jaar doorgetrokken op basis van een globale analyse van de verwachte trends en prognoses in de deelmarkten. Uitgegaan wordt van de volgende prognoses:

- Zakelijk: De zakelijke (individuele en groeps-)markt is doorgaans sterk gelieerd aan de economische ontwikkeling. De prognose is positief voor de middellange termijn. De economie trekt volgens het Centraal Plan Bureau (CPB) dit jaar aan tot 2,0%⁶. Er is geen reden aan te nemen dat deze groeiprognozes voor de regio Rucphen voor de langere termijn substantieel afwijken;

⁴ Overflow is het fenomeen waarbij vraag als gevolg van een te geringe hotelcapaciteit in relatie tot de hotelvraag niet terechtkomt op de plaats waar deze feitelijk gegenereerd wordt maar elders.

⁵ Gemiddelde provincie Noord-Brabant. Bron: HOSTA.

⁶ Bron: Centraal Plan Bureau, korte termijnraming maart 2016.

- Toeristisch: Voor de toeristische markt wordt uitgegaan van de (landelijke) prognose voor korte hotelvakanties van 4% groei per jaar⁷. Zowel voor de gemeente als voor de regio zijn potenties aanwezig waarmee een dergelijke groei mogelijk moet zijn, waarbij Rosada Fashion Outlet Roosendaal (onlangs uitgebreid) en de uiteraard de ontwikkeling van het Binnentuin gebied genoemd moeten worden.

Bovenstaande groeivoeten leiden tot 352.560 kamernachten voor de middellange termijn (zakelijk: 194.136 en toeristisch: 158.424).

Marktruimte (top down)

Om de marktruimte te berekenen wordt uitgegaan van een normatieve kamerbezetting van circa 60-65%. Uitgaande van deze norm en de groeivoeten zoals voorgaand benoemd en toegelicht is op de middellange termijn ruimte voor circa 50 kamers ten opzichte van het uitgangsjaar 2014. Dit uitgangsjaar gaat niet uit van de recent gerealiseerde capaciteit in Breda. Wanneer deze uitbreiding in mindering wordt gebracht op de berekende marktruimte kan geconcludeerd worden dat er weinig marktruimte is voor extra 'reguliere' kamers.

De top down raming is ook uitgevoerd met de COROP regio West-Brabant als uitgangspunt (2.540 kamers, zie eerder). Wanneer dezelfde uitgangspunten voor de kamerbezetting, de marktsegmentatie en de groeivoeten worden aangehouden komt uit deze raming een groei ruimte voor circa 90 extra 'reguliere' kamers. Dit zou betekenen dat er ook in West-Brabant beperkt ruimte is voor extra hotelkamers.

Conclusies top down raming

Uit de top down raming wordt geconcludeerd dat de marktruimte voor de komende jaren beperkt is. Enerzijds kan dit verklaard worden door het feit dat de gemiddelde kamerbezetting (52-57%) lager is dan de normatieve kamerbezetting (60-65%). Met andere woorden, binnen het huidige aanbod is al een verbeteringslag denkbaar. Een dergelijke verbeteringslag is niet vanzelfsprekend en vraagt forse inspanningen, zowel op bedrijfs-, op sectoraal als op regionaal niveau (bijv. meer regionaal samenwerken, professionele regionale toeristische marketing, etc.). Anderzijds heeft de geraamde marktruimte betrekking op de 'reguliere' hotels. Hotels die inspelen op een additionele niche kunnen een eigen markt ontwikkelen. In dat geval worden doelgroepen aangetrokken die zonder de aanwezigheid van deze hotels niet in Rucphen e.o. zouden overnachten. De doorontwikkeling van het Binnentuin gebied kan zorgen voor deze additionele vraaggeneratie. Deze doorontwikkeling met meer dagrecreatieve mogelijkheden is een essentiële voorwaarde om deze additionele vraag daadwerkelijk te ontwikkelen. In de volgende paragraaf wordt dit in de bottom up raming nader gekwantificeerd.

3.5. Methodiek 2: Verblijfsbehoefte in gebied (bottom up)

De Binnentuin Rucphen is een belangrijk vrijetijdsgebied. Het gebied trekt vooral bezoekers binnen een straal van een uur reistijd. Met Skidome, de Vijfsprong, het Hippisch Centrum Rucphen, het schietsportcentrum en de buitensportmogelijkheden ontvangt het gebied nu al meer dan 500.000 bezoeken per jaar. Een nieuwe attractie(s) met voldoende massa en kwaliteit kan het gebied een verdere impuls geven richting de stap van een bestemming voor een dagje uit naar een meerdaags verblijf ('short break destinatie'). Deze nieuwe attractie is daarmee zeer belangrijk voor de doorontwikkeling van het gebied en voor de afzetkansen van verblijfseenheden in het gebied.

⁷ Bron: Toekomstvisie Nederlandse vakantiemarkt 2020, NBTC-NIPO Research.

Onderstaand wordt bottom up de omvang van de verblijfsbehoefte geraamd.

Huidige aanbod

Onderstaand is op basis van eerdere berekeningen en 'face-to-face' en telefonische gesprekken met in of dichtbij de Binnentuin gevestigde en/of actieve partijen ingeschat welke omvang deze verblijfsbehoefte heeft. Het gaat hierbij om een *minimale inschatting* zonder forse marketing inzet. Deze raming moet geïnterpreteerd worden als 'wat nu al in de markt zit' en zal, indien de plannen in volle omvang worden gerealiseerd, een (veel) grotere omvang kunnen hebben.

Gesproken is met ondernemers die nu al in het gebied zijn gevestigd of hun activiteiten ontplooiën. De volgende ondernemers c.q. marktsegmenten verwachten dat er een behoefte aanwezig is voor een hotel:

- Skidome: Een verblijfsfunctie in het gebied is voor Skidome interessant voor verschillende marktsegmenten:
 - Meerdaagse (ski- en snowboard-)kampen en -cursussen: dit marktsegment kent een piek in de vakantieperiode van zo'n 15-20 weken per jaar (verschillende vakanties gedurende het jaar en rekening houdend met de vakantiespreiding in Nederland en België);
 - Toeristen en recreanten die (kort) verblijven in het doorontwikkelde Binnentuin gebied; De verblijfsvraag vanuit Skidome is in overleg met de ondernemer ingeschat op gemiddeld 100 tot 125 persoonsovernachtingen per week. Dit betekent zo'n 5.850 persoonsovernachtingen per jaar. Ten aanzien van de conceptuele uitgangspunten worden grotere (schakelbare) eenheden van grote meerwaarde gezien. Kleine groepen /stellen kunnen in de kamer verblijven, maar daarnaast zijn de kamers ook interessant voor grotere groepen zoals gezinnen, vriendengroepen, etc.;
- Hippisch Centrum: Voor het Hippisch Centrum zijn er aanknopingspunten dat gasten/bezoekers in het gebied verblijven als hier een geschikte accommodatie te vinden is. Het gaat om bezoekers aan paarden- en ponykampen en om gasten die hun paard(en) in het hippisch centrum hebben gestald. De verblijfsmogelijkheid kan hen aanzetten om meerdaags te verblijven, tochten te maken in de regio (Rucphense bossen als uitrijgebied) en de andere vrijetijdsvoorzieningen te bezoeken. In overleg met het Hippisch Centrum wordt uitgegaan van 250 persoonsovernachtingen;
- Zakelijke locatiegebonden vraag: zakelijke locatiegebonden vraag vindt op korte afstand c.q. reistijd van het te bezoeken bedrijf en/of instelling plaats bij middenklasse/luxe hotels (vanaf drie sterren). Om een beeld te krijgen bij de omvang van dit marktsegment zijn circa 10 telefonische interviews gehouden met grotere bedrijven in Rucphen en omgeving. Deze interviews tonen dat ongeveer de helft van deze bedrijven hotelovernachtingen boekt voor gasten en relaties. De omvang varieert van enkele tientallen tot enkele honderden persoonsovernachtingen op jaarbasis per bedrijf, waarbij bedrijven vaak prijsafspraken met bestaande hotels in regio hebben. Desalniettemin is de verwachting dat in de Binnentuin een klein deel van deze zakelijke vraag kan worden geaccommodeerd. Door de telefonische interviews is lang niet met alle bedrijven met een verblijfsbehoefte gesproken (de totale zakelijke markt is (veel) groter) en tevens voldoet de Binnentuin met de goede bereikbaarheid en de mogelijkheden tot avondvermaak aan belangrijke criteria voor dit marktsegment. Wij schatten de omvang op enkele honderden persoonsovernachtingen per jaar.

Er is verder gesproken met twee reeds in de regio actieve ondernemers, namelijk met Steketee Outdoor Centrum Rucphen en met Activak, een Belgische organisatie voor jeugdvakanties. Beide organisaties verwachten dat meer bezoekers/gasten in Binnentuin Rucphen verblijven indien een verblijfaccommodatie voldoet aan de eisen die de bezoekers/gasten hieraan stellen. Een hotel sluit echter niet aan bij de behoefte van de bezoekers/gasten:

- Steketee: naar verwachting overnachten nu minimaal enkele honderden bezoekers die Steketee bezoeken in de regio (bijv. vrijgezellenfeesten). Deze bezoekers zoeken vooral groepsverblijven met een niet te hoge prijsstelling. Wanneer verblijf in de Binnentuin hieraan voldoet is het realistisch dat

hier enkele honderden persoonsovernachtingen plaatsvinden door bezoekers aan Steketee Outdoor Centrum;

- **Activak:** Deze Belgische organisatie voor jeugdvakanties is nu al actief in de Binnentuin. Dit is naast Texel op dit moment de enige plaats in Nederland waar deze organisatie actief is. Activak werkt samen met Skidome, Stektee en het Hippisch Centrum en biedt de doelgroep hierdoor passende en gevarieerde activiteiten. Met andere woorden, de huidige samenwerkingspartners in de Binnentuin zijn al gevarieerd en leiden al tot enkele duizenden persoonsovernachtingen. Door nieuwe activiteiten en voorzieningen kunnen de bezoekersaantallen in het gebied door Activak verder groeien. Deze nieuwe activiteiten kunnen leiden tot een meer verblijfsvraag in het gebied mits het aanbod voldoet aan de eisen die Activak en haar bezoeker hebben (eigen voorzieningen (kitchenette), niet te hoge prijsstelling). Uitgegaan wordt van enkele honderden persoonsovernachtingen per jaar;

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt vinden vanuit het huidige aanbod vooral hotelovernachtingen plaats door bezoekers/gasten van Skidome, het Hippisch Centrum en door de zakelijke locatiegebonden vraag. Bezoekers/gasten van Steketee en Activak zoeken andere type verblijven (goedkopere prijsklasse). De vraag vanuit Skidome, het Hippisch Centrum en de zakelijke markt wordt ingeschat op zo'n 6.350 persoonsovernachtingen per jaar. Onderstaand is dit geresumeerd, waarbij aangetekend moet worden dit geïnterpreteerd moet worden als 'wat nu in de markt zit'. Dit aantal overnachtingen moet als minimum worden gezien.

Tabel 3.3. Resume vraag huidig aanbod

	Omvang vraag
Skidome	5.850
Hippisch Centrum Rucphen	250
Zakelijk locatiegeboden vraag	250
Totaal	6.350

Nieuw gepland vrijetijdsaanbod

Zoals gezegd zijn er plannen om het Binnentuin gebied te ontwikkelen tot een meerdaags verblijfsgebied. Om deze sprong te maken van een gebied waar bezoek, voornamelijk binnen een straal van een uur reistijd, zich vermaakt naar een meerdaags verblijfsgebied is het nodig dat meer vrijetijdsvoorzieningen in het gebied gevestigd zijn dan momenteel het geval is. Dit is een voorwaarde voor een hotel in het gebied.

De volgende twee functies zijn in beeld, hebben een (boven)regionaal marktbereik en zijn het hoofdmotief voor bezoek aan de Binnentuin:

- **Wielereperience:** onderdeel van Wielerwereld, een gethematiseerd centrum voor de wielersport dat – naast de Wielereperience – plaats biedt aan gethematiseerde wielershoreca, grootschalige gespecialiseerde wielerverretail, een BMX-baan en een verhard asfalt wielerverparcours;
- **Een (deels) overdekte dieren- en/of plantentuin.** Het gaat hierbij niet om een algemene grootschalige dierentuin, maar om een meer specifieke dierentuin (niche), zoals bijvoorbeeld een vlinder- of vogeltuin.

Deze twee functies zorgen, samen met het huidige aanbod (skiën, karten, glowgolf en de diverse (buiten)sportvoorzieningen voor een groot en aantrekkelijk totaalaanbod aan vrijetijdsvoorzieningen. Hiermee kan Binnentuin Rucphen met recht een 'short break bestemming' worden genoemd en wordt een behoefte tot overnachten gecreëerd.

Naast de Wielereperience en de dieren- of plantentuin wordt overigens ook gedacht aan een amusementscentrum / klein casino en een bowlingcentrum. Deze zijn niet of nauwelijks het hoofdmotief voor verblijf. Het casino moet vooral in het verlengde van het hotel worden gezien en een

bowlingcentrum heeft een bovenlokaal bereik of wordt gedaan door verblijfgasten die komen met een ander hoofdmotief.

Bezoekprognoses voor de Wielerexperience en de dieren-/plantentuin komen uit op respectievelijk 30.000 en 87.500 bezoeken per jaar, ofwel totaal 117.500 bezoeken⁸. Op basis van onze brede ervaringen in de vrijetijdseconomie is het aantal overnachtingen dat plaatsvindt als gevolg van bezoek aan de Wielerexperience en de dieren-/plantentuin als volgt ingeschat:

- 5% van het totaal overnacht in het Binnentuin gebied; voorwaarde is wel dat de genoemde attracties ook daadwerkelijk worden gerealiseerd
- Gemiddelde verblijfsduur: 3 nachten (in Binnentuin, maar ook gemiddeld 1 à 2 dagen vermaak in de omgeving (Rosada, steden als Breda, Antwerpen, Rotterdam), Rucphense Bossen, Kalmthoutse Heide, etc.).

Dit leidt 17.625 persoonsovernachtingen op jaarbasis door bezoekers aan de Wielerexperience en de dieren-/plantentuin. Dit betreft toeristen en recreanten die nu nog niet in Rucphen en omgeving verblijven en specifiek door deze vrijetijdsvoorzieningen en het totaalaanbod in het gebied en de directe omgeving besluiten meerdaags in de Binnentuin te verblijven.

Overflow

Zoals eerder vermeld hebben is door regionale hoteliers aangegeven dat op bepaalde momenten in het jaar sprake is van 100% bezetting. Evenementen in de regio zijn hierbij als belangrijke oorzaak genoemd. De Binnentuin kan hierop inspelen. De omvang van deze vraag (overflow) is ingeschat op 3.600 persoonsovernachtingen per jaar: 60 kamers x 30 nachten (gemiddelde omvang 100% bezetting per hotel, op basis van de interviews) x 2 personen per kamers.

Conclusies bottom up raming

De bottom up raming toont dat er minimaal behoefte is voor circa 27.500 persoonsovernachtingen per jaar. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Tabel 3.4. Resume bottom up raming

Marktsegment	Omvang
Huidig aanbod Binnentuin	6.350
Nieuw aanbod Binnentuin (Wielerexperience en dieren-/plantentuin	17.625
Overflow	3.600
Totaal	27.575

Om bovenstaande 27.575 kamernachten te duiden, is berekend wat dit betekent voor de bezetting van het verblijf. Voor ondernemers is de kamerbezetting belangrijker dan de bedbezetting. Deze kamerbezetting hangt mede samen met het aandeel toeristische versus zakelijke vraag. Toeristen slapen, vergeleken met zakelijke gasten, gemiddeld met meer personen op een kamer. Wij gaan uit van 80% toeristische vraag en 20% zakelijke vraag. Wij maken onderscheid tussen twee scenario's:

- Scenario 1: Hotel met 75 kamers en 150 bedden: 27.575 kamernachten en bovenstaande verhouding tussen zakelijke en toeristische gasten leidt tot een bedbezetting van 50% en een kamerbezetting van ruim 60%;
- Scenario 2: Hotel met 40 kamers en 160 bedden: Dit scenario kan gezien worden als een hotel met grote schakelbare (familie-)kamers, maar ook als 40 vakantiewoningen met gemiddeld 4 bedden per woning (of een combinatie van hotelkamers en vakantiewoningen). De geraamde afzetkansen (persoonsovernachtingen) kan derhalve mogelijk ook (deels) door vakantiewoningen worden ingevuld. Vakantiewoningen zijn verblijfstypen die, evenals het hotel, voldoen aan de criteria die vanuit het huidige en geplande aanbod aan verblijf worden gesteld. Met vakantiewoningen is naar

⁸ Bron: eerdere onderzoeken ZKA.

verwachting een grotere markt aan te boren, waarbij het verblijf (nog) meer als uitvalsbasis kan dienen om het gebied en de regio West-Brabant te bezoeken. Uitgaande van 27.575 kamernachten, 80% toeristische vraag en 20% zakelijke vraag resulteert in een bedbezetting van 47% en een kamer- of woningbezetting van circa 62%;

Omdat de bottom up raming als een minimale inschatting moet worden gezien en vermoedelijk meer in de markt gaat zitten geeft deze bezetting aan dat er goede afzetkansen zijn voor een nieuw hotel in de Binnentuin Rucphen. De conceptuele uitgangspunten voor een hotel (schaal, kwaliteit, faciliteiten, etc.) zijn uiteraard afhankelijk van de visie en de wensen van de exploitant. Zoals reeds gezegd kan de verblijfsbehoefte mogelijk ook (deels) door vakantiewoningen worden ingevuld. Op basis van de gevoerde gesprekken met bestaande partijen en op basis van onze ervaringen in de hotelsector zijn de volgende (combinatie van) opties denkbaar:

- *Reguliere hotelkamers (schakelbaar) op standaardniveau (twee sterren+) of op middenklasse/luxe niveau (vanaf drie sterren)* voor de zakelijke markt en (een deel van de) toeristen en recreanten. Hierbij is het denkbaar dat:
 - Het hotel (sterk) wordt gelieerd aan Skidome (referentie: SnowWorld Landgraaf);
 - De combinatie te zoeken met de huidige en eventueel toekomstige fitness- en sportvoorzieningen in het gebied (referentie: Fitland);
- *'Hybride' model, bestaande uit de combinatie van een (1) hotel, (2) vakantiewoningen en (3) groepsverblijven* om tevens interessant te zijn voor grotere gezelschappen (zoals vrijgezellenfeesten of vriendenweekenden; Steketee, Skidome). Met een dergelijk 'hybride' model kunnen verschillende functies gecombineerd worden (entree, receptie, schoonmaak, etc.) en kan worden gericht op diverse gezelschappen en bezoekmotieven. De exacte samenstelling en opbouw van een dergelijk 'hybride' product is uiteindelijk afhankelijk van geïnteresseerde marktpartijen en de verblijfsbehoefte. Ter inspiratie/referentie zijn in Nederland voorbeelden aanwezig met een enigszins vergelijkbare opzet en product, zoals Efteling (Efteling Hotel, Efteling Bosrijk (appartementen en woningen) en het geplande vakantiepark Loonsche Land) of Landal Kasteeldomein de Cauberg (appartementengebouw en vakantiewoningen voor verschillende groepsgroottes).

3.6. Conclusies regionale behoefte

Uit bovenstaande marktanalyses wordt het volgende geconcludeerd:

- Wanneer de huidige regionale bezettingsgraden/kamernachten en de autonome vraagontwikkeling worden afgezet tegen de regionale planvoorraad blijkt dat er op de middellange termijn weinig ruimte is voor extra 'reguliere' hotelkamers;
- Echter, wanneer het Binnentuin gebied is doorontwikkeld en nieuwe dagrecreatieve voorzieningen zijn gerealiseerd is een behoefte aanwezig voor extra hotelcapaciteit. Dit voorziet in een regionale behoefte voor een nieuw hotel. Deze behoefte wordt voor een klein deel ingevuld door bestaande, in de regio aanwezige, doelgroepen (zakelijke markt, overflow). Op bepaalde momenten is er momenteel een regionaal onderaanbod. De Binnentuin kan (een deel van) deze doelgroepen bedienen. Het overgrote deel van de regionale behoefte wordt ingevuld door nieuw publiek dat nu nog niet of nauwelijks in de regio verblijft. Voor de in het gebied gevestigde en actieve bedrijven heeft het hotel een *marktvergroterend* effect. Met hetzelfde product worden nieuwe bezoekers aangetrokken. Op deze nieuwe bezoekers wordt ingespeeld door de verblijfsaccomodaties in het gebied, waardoor bezoekers uit een groter gebied naar reeds in het gebied gevestigde en actieve aanbieders komen. De nieuwe voorzieningen trekken nieuw publiek uit een groot gebied die nu nog niet naar Rucphen komen. Voor deze voorzieningen is sprake van *marktontwikkeling* (nieuw publiek voor het gebied met dezelfde type aanbieders);

- De uiteindelijke conceptuele uitgangspunten voor verblijf in het Binnentuin gebied zijn nog niet vastomlijnd. Deze uitgangspunten – omvang, type verblijf, kwaliteitsniveau, etc. –hangen mede af van de visie en de mening van geïnteresseerde exploitanten. Hierbij kan ook worden gekeken naar marktkansen voor de combinatie van hotelkamers met andere type verblijf, zoals vakantiewoningen en enkele grote groepsverblijven.

4. TREDE 2: LOCATIE

In dit hoofdstuk wordt de tweede trede van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' beoordeeld. Volledigheidshalve is de relevante passage uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro nog herhaald.

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins

In de tweede trede wordt aldus ingegaan op de vraag in hoeverre de actuele regionale behoefte zoals beoordeeld in voorgaand hoofdstuk binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van de beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Zoals uit voorgaand hoofdstuk duidelijk wordt, creëren de huidige in het gebied gevestigde en/of actieve partijen, alsmede de geplande voorzieningen, een actuele regionale behoefte. Het gaat hierbij grotendeels om nieuwe gasten die zonder de aanwezigheid van het hotel het gebied niet bezoeken. Met andere woorden, de bezetting komt grotendeels voort uit voorzieningen in de Binnentuin en een locatie in of nabij de Binnentuin heeft verreweg de grootste potentie om in de actuele regionale behoefte te voorzien. Het is zeer de vraag of deze actuele regionale behoefte dezelfde omvang heeft, en daarmee de afzetkansen voor een hotel nog aanwezig zijn, als de verblijfsfunctie zich op grotere afstand van het gebied bevindt. De relatie met het gebied is dan minder sterk, de vrijetijdsvoorzieningen liggen niet direct op loopafstand van het hotel en de kracht als 'short break destinatie' is minder groot.

Theoretisch kunnen beschikbare gronden en/of gebouwen die nabij de Binnentuin zijn gelegen en voor herstructurering, transformatie in aanmerking komen ook interessant zijn. Door de gemeente Rucphen is geïnventariseerd of dergelijke gronden en/of gebouwen beschikbaar zijn. Conclusie van de gemeente Rucphen is dat deze niet aanwezig zijn.

Dit resulteert in de conclusie dat de actuele regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen en dat een locatie in of aangrenzend aan de Binnentuin verreweg de grootste potentie heeft en het meest kansrijk is om in deze actuele regionale behoefte te voorzien. De derde trede van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet aan de orde. Dit neemt niet weg dat de Binnentuin goed bereikbaar is en de ontsluiting, mede door de nieuwe ring en aansluiting direct vanaf de A58, goed is.