



BEDRIJVENPARK BORCHWERF II

Ladderonderbouwing hotel, horeca
en casino

26 september 2022

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	26 september 2022
KENMERK	44001710.20220970.001JJ
PROJECT	Gemeente Halderberge, Ladderonderbouwing hotel, horeca en casino op Borchwerf II
PROJECTLEIDER	T. Walvius
OPDRACHTGEVER	Gr8 Real Estate B.V
PROJECTNUMMER	20220970
AUTEUR	Maurits Paauwe, Joost Jansen
STATUS	Concept



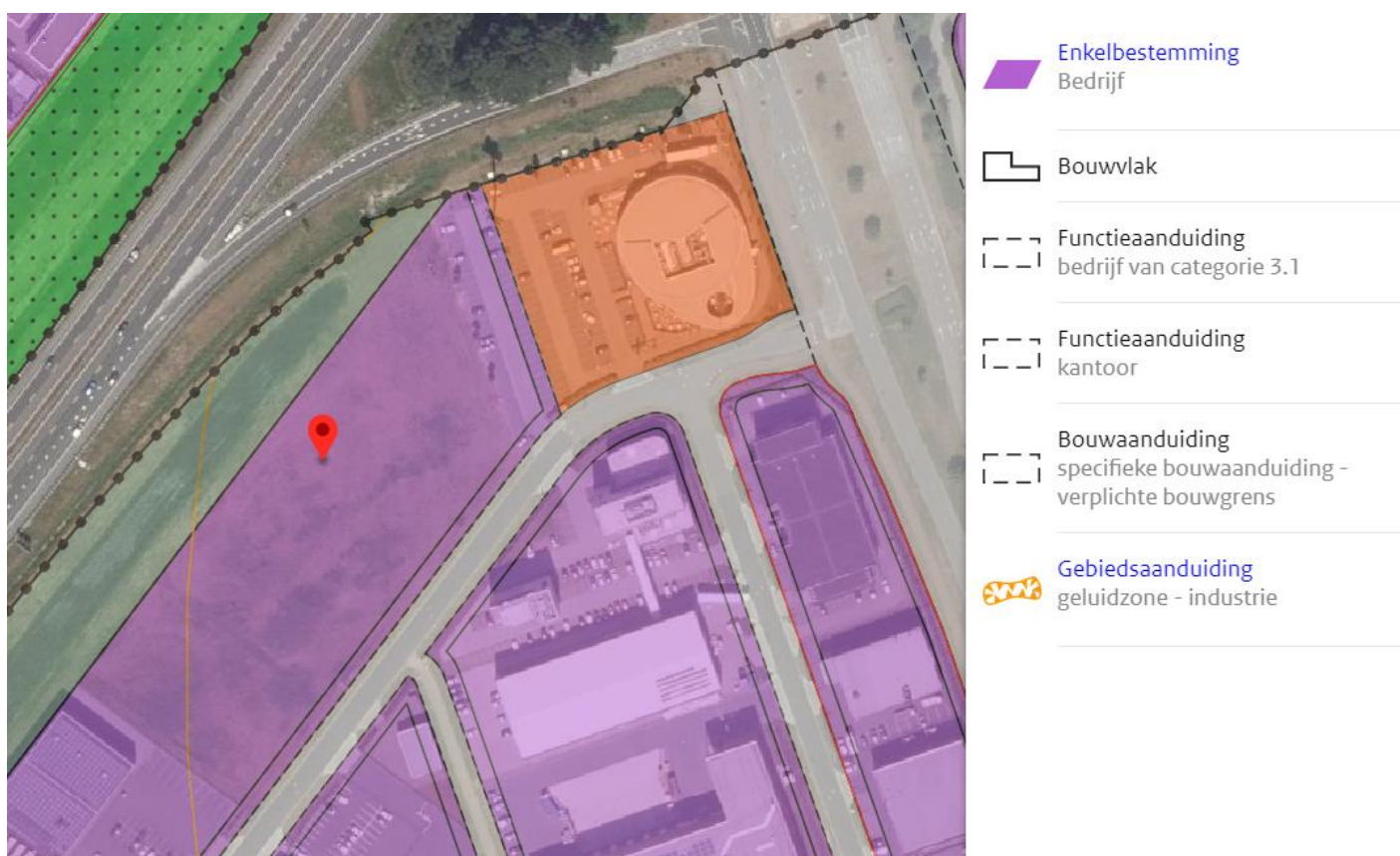
INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Conceptbeschrijving	6
1.3 Vraagstelling	7
1.4 Leeswijzer	8
2. Behoeft ontwikkeling op Borchwerf II	9
2.1 Context	9
2.2 Beleid	9
2.3 Locatiekeuze	12
2.4 Conclusie	12
3. Behoeft hotelfunctie	13
3.1 Verzorgingsgebied	13
3.2 Trends en ontwikkelingen hotelbranche	14
3.3 Conceptbeschrijving	15
3.4 Aanbod in de regio	16
3.5 Conclusie	20
4. Behoeft casino	21
4.1 Verzorgingsgebied	21
4.2 Trends en ontwikkelingen casino's	21
4.3 Conceptbeschrijving	22
4.4 Aanbod in de regio	22
4.5 Conclusie	24
5. Behoeft horecafunctie & zalenverhuur	25
5.1 Verzorgingsgebied	25
5.2 Trends en ontwikkelingen horeca en zalenverhuur	25
5.3 Conceptbeschrijving	27
5.4 Aanbod in de regio	27
5.5 Conclusie	27
6. Conclusie	28
6.1 Is er behoefte aan de beoogde ontwikkeling op Borchwerf II?	28
6.2 Conclusie	28



Figuur 1.2: Foto's huidige situatie (Bron: Cyclomedia, 2022)

De beoogde ontwikkeling van een hotel, horeca en casino past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Borchwerf II', waarbij de gronden bestemd zijn met de enkelbestemming 'Bedrijf'. Zelfstandige kantoorruimte is wel mogelijk. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. In dit document wordt de behoefte aan de ontwikkeling beschreven.



Figuur 1.3: Geldend bestemmingsplan Borchwerf II onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-20)

1.2 Conceptbeschrijving

Aan het Emmerblok op bedrijventerrein Borchwerf II zijn plannen voor de realisatie van een hotel, restaurant, zalen/vergader ruimte en casino. In totaal wordt in het te realiseren gebouw ruimte gemaakt voor het volgende programma:

Op de begane grond van het gebouw komt een casino en een restaurant:

- **Casino:** Een speelautomatenhal van maximaal 1.000 m² bvo.
- **Restaurant:** Een restaurant van maximaal 500 m² bvo.

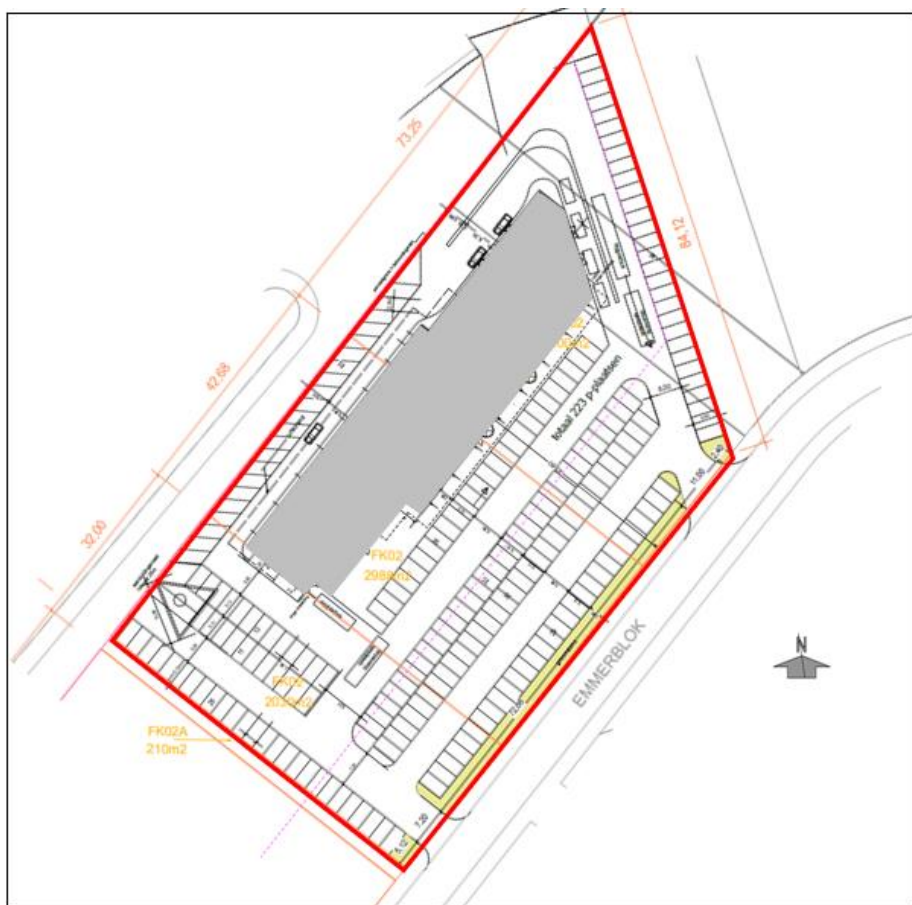
De gehele eerste verdieping wordt ingericht met (in delen) verhuurbare zalen:

- **Zalen/vergader ruimte:** Verschillende verhuurbare zalen met een totale omvang van maximaal 1.150 m² bvo. De verschillende ruimtes kunnen ook deels of geheel worden benut voor maximaal 31 hotelkamers of zelfstandige kantoorruimte.

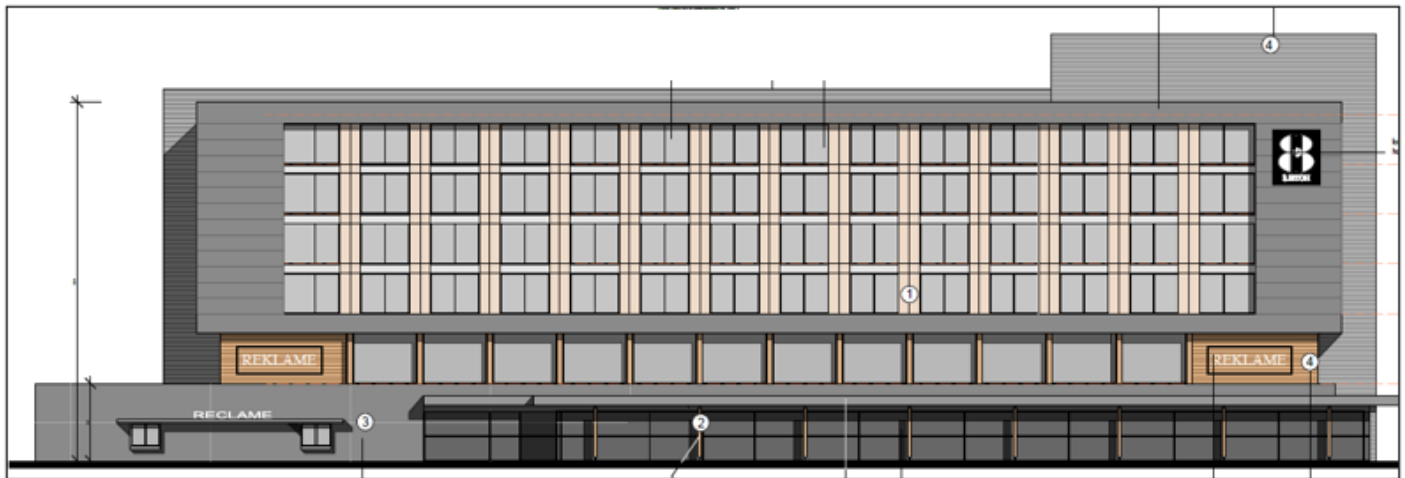
De tweede tot en met de vijfde verdieping van het gebouw worden gevuld met een hotelfunctie:

- **Hotelfunctie:** 3-sterrenhotel van de keten 'Gr8 Hotels' met 124 hotelkamers. Elke hotelkamer heeft een oppervlakte van circa 32 m².

In het gebouw bevindt zich daarnaast een inpandige fietsenstalling van circa 75 m². Het laden en lossen vindt plaats op eigen terrein. Ten slotte wordt het buitenterrein bij het hotel ingericht met 223 parkeerplaatsen.



Figuur 1.4: Situatietekening te realiseren hotel met casino (bron: BIAS Architecten, 15 maart 2022)



Figuur 1.5: Gevel Rijkswegzijde Hotel & Casino (bron: BIAS Architecten, 15 maart 2022)

Rho adviseurs is gevraagd om de behoefte aan het beoogde programma te beschrijven volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.3 Vraagstelling

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Een voorgenomen stedelijke ontwikkeling moet aan deze Ladder worden getoetst. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bovendien worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

STEDELIJKE ONTWIKKELING

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500 m² bvo voorzieningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. In het vigerende bestemmingsplan 'Borchwerf II' (2013) heeft het gebied de enkelbestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn (zelfstandige) kantoren al mogelijk. Voor de volgende functies is aangegeven of deze kunnen worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' conform de ladder voor duurzame verstedelijking:

- **Hotel:** Het hotel is niet mogelijk op basis van de vigerende planologische regeling. Het gaat ook om een toevoeging van meer dan 500 m² (bvo) aan voorzieningen. Deze functie wordt daarom aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.
- **Casino:** Het casino is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling is groter dan 500 m² (bvo). Het casino is aan te merken als stedelijke ontwikkeling.
- **Horeca:** Het restaurant wordt gelet op de beperkte omvang en ruimtelijke uitstraling ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Het restaurant is vooral een ondersteunende functie bij de andere functies.

- **Zalenverhuur:** Zalenverhuur/vergaderruimte is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt er meer dan 500 m² (bvo) aan zalenverhuur toegevoegd. De zalenverhuur is aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

De benodigde buitenruimte ten behoeve van parkeren en infrastructuur is onderdeel van de stedelijke ontwikkeling, omdat deze ruimte specifiek bedoeld is voor de beoogde functies.

Voor bovenstaande functies die zijn aangemerkt als stedelijke ontwikkeling is in dit document de behoefte beschreven volgens de ladder voor duurzame verstedelijking.

De planlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom is een motivering van de locatieafweging niet nodig.

RELEVANTE REGIO

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang van het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De beoogde functies gaan invulling geven aan de behoefte van:

- Reizigers op de A17 in de corridor Rotterdam-Antwerpen (hoofdzakelijk hotel, restaurant, casino);
- (Internationale) werknemers, bezoekers en klanten van de bedrijven op bedrijvenpark Borchwerf (alle functies);
- Werknemers op bedrijvenpark Borchwerf (hoofdzakelijk restaurant, vergaderruimte);
- Inwoners van Roosendaal en Halderberge (hoofdzakelijk casino en restaurant).
- Bezoekers aan de Designer Outlet Roosendaal (hoofdzakelijk casino en restaurant).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de algemene behoefte aan de ontwikkeling op Borchwerf II uiteengezet. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 wordt de behoefte aan de beoogde functies beschreven: het hotel (hoofdstuk 3), casino (hoofdstuk 4) en horeca met zaalverhuur/vergaderruimte (hoofdstuk 5). Tot slot zijn in hoofdstuk 6 de belangrijkste conclusies opgenomen.

2. BEHOEFTE ONTWIKKELING OP BORCHWERF II

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het bedrijventerrein Borchwerf II. Op dit moment is het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Borchwerf II' (vastgesteld op 20 juni 2013). Hierin heeft de grond de enkelbestemming 'Bedrijf'. In het nieuwe bestemmingsplan 'Emmerblok' krijgt de grond van de beoogde ontwikkeling de enkelbestemming 'Horeca'. In dit hoofdstuk wordt de algemene context en het huidige beleid voor de locatie uiteengezet.

2.1 Context

Bedrijventerrein Borchwerf II

Op bedrijventerrein Borchwerf II hebben zich al meer dan 100 multinationals en MKB bedrijven gevestigd. Het bedrijventerrein is onder andere gevuld met bedrijven in de logistiek, distributie, perifere detailhandel en enkele fastservicerestaurants. Borchwerf II ligt gunstig vanwege de centrale ligging tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen. In totaal is er op het bedrijventerrein 275 hectare aan kavels uitgegeven. Op dit moment zijn er geen kavels meer beschikbaar, alle bouwrijpe kavels zijn verkocht.

Algemene context 2022: coronapandemie, inflatie en personeelstekorten

Anno 2022 is de Nederlandse economie herstellende van de impact van de coronacrisis. De uitbraak van het coronavirus in 2020 heeft geleid tot een flinke daling van het Nederlandse bruto binnenlands product (bbp). In 2021 kwam de Nederlandse economie echter snel weer op stoom, waardoor tekorten aan materialen en arbeidskrachten opliepen. In 2022 heeft de Nederlandse economie te maken met een hoge inflatie en een groot personeelstekort (ABN AMRO: "Toenemende zorgen voor horeca, cultuur en recreatie, 30 augustus 2022).

Trends en ontwikkelingen zoals beschreven in dit document zijn onderhevig aan veranderingen door de onzekerheid die bestaat rondom de coronacrisis, inflatie en personeelstekorten. Deze drie ontwikkelingen zetten de winstmarges van sectoren in de economie onder druk. Functiecombinaties kunnen helpen om een efficiënte bedrijfsvoering te realiseren.

2.2 Beleid

RIJKSBELEID

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (2020)

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief voor Nederland met daarbij horende nationale belangen in de fysieke leefomgeving en daaruit voortkomende opgaven. De vier prioriteiten van de NOVI zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuzes weloverwogen te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Nationaal beleid voor casino's

In Nederland worden kansspelen gereguleerd door de Wet op de Kansspelen (Wok). De Kansspelautoriteit is de organisatie die verantwoordelijk is voor het kansspelaanbod door het verlenen van kansspelvergunningen, houden van toezicht op de vergunninghouders, het bestrijden van illegale kansspelen en het beschermen van consumenten tegen kansspelverslaving.

Holland Casino heeft in Nederland een monopolie op het aanbieden van fysieke casinospelen in Nederland. Sinds de Wet Kansspelen op afstand zijn online kansspelen in Nederland ook gereguleerd. Naast Holland Casino en deze online aanbieders bestaat het grootste gedeelte van het kansspelenaanbod in Nederland uit speelautomatenhallen of loterijen.

Relatie met het planinitiatief

Binnen het te realiseren pand worden zowel een hotel als een casino, restaurant en zalen gerealiseerd. Op deze manier past het initiatief bij het NOVI-beleid om te focussen op combinaties van functies. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen voor de onderdelen van de beoogde ontwikkeling die gezien worden als stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 1.3).

Het te realiseren casino in het gebouw is geen Holland Casino; het gaat om een speelautomatenhal. Voor deze hal is een vergunning van de Nederlandse Kansspelautoriteit (en de gemeente) benodigd.

PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie van Noord-Brabant bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave van de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Om deze basisopgave te behalen heeft men vier hoofdopgaven verwoord:

1. **Werken aan de Brabantse energietransitie:** in 2030 is het doel ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie. In 2050 moet de energie 100% duurzaam zijn opgewekt en grotendeels afkomstig zijn uit Noord-Brabant.
2. **Werken aan een klimaatproof Brabant:** Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust. In 2050 moet heel Brabant klimaatbestendig en waterrobuust zijn ingericht.
3. **Werken aan de slimme netwerkstad:** In 2050 moet het stedelijk netwerk van Brabant functioneren als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. In 2030 werken Brabantse partijen al aan de transformatie van het bestaand gebouwd gebied van Brabant. Belangrijke stappen moeten gezet worden richting een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem.
4. **Werken aan een concurrerende, duurzame economie:** Brabant wil in 2050 de top kennis- en innovatieregio van Europa zijn. De Brabantse economie moet bijvoorbeeld verregaand circulair zijn. In 2030 worden daarvoor al stappen gezet.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie april 2022)

Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan bij elkaar in de Interim Omgevingsverordening (IOV). De volgende punten uit de IOV zijn van toepassing op de beoogde ontwikkeling:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
 - a. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
 - b. Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
 - a. Bevordert een goed omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde omgeving;
 - b. Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - c. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - d. Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - e. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
 - f. Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
3. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:
 - a. Een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
 - b. Het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 - i. Bedrijfswoningen;
 - ii. Bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
 - iii. Voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Relatie met het planinitiatief

Het plangebied is aangemerkt als stedelijk concentratiegebied. Het gaat in dit geval om geclusterde publieksaantrekkende voorzieningen die een verzorgingsfunctie hebben voor het bedrijventerrein en reizigers in de corridor Rotterdam-Antwerpen. Daarom is een locatie op het bedrijventerrein, nabij een aansluiting op de A17, noodzakelijk. De nieuwe voorziening vormt ook een cluster met de naastgelegen fastservicerestaurants.

Voor de provincie Noord-Brabant is het creëren van een aanvaardbaar leefomgevingsklimaat belangrijk. De ontwikkeling op Borchwerf II voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en past zo binnen deze doelstelling van de provincie.

GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Halderberge 2025 (2013)

De ruimtelijke ambities van de gemeente voor dit gebied zijn vastgelegd in de Structuurvisie Halderberge 2025. Over het gedeelte van bedrijventerrein Borchwerf II dat in de gemeente Halderberge ligt, wordt gezegd dat het terrein voldoet aan de eisen van deze tijd en met normaal onderhoud blijft functioneren. De strategie voor het gebied is 'behouden'.

Verordening speelautomatenhal Gemeente Halderberge (2012)

Volgens de huidige verordening kan er voor maximaal twee speelautomatenhallen een vergunning worden gegeven in de gemeente Halderberge. In de verordening is aangegeven dat het Players Casino aan de Varkensmarkt in Oudenbosch en een casino op recreatiepark Bosbad Hoeven gebruik zullen maken van deze twee beschikbare vergunningen. Het casino aan de Varkensmarkt is reeds aanwezig, maar het casino op recreatiepark Bosbad Hoeven is nog niet vergund en de

plannen voor het casino op dit recreatiepark vervallen. Hierdoor is er beleidsmatig ruimte om de locatie op Borchwerf II aan te wijzen als tweede casino-locatie in de gemeente.

Relatie met het planinitiatief

Doordat de plannen voor het casino op recreatiepark Bosbad Hoeven niet doorgaan, is er beleidsmatig ruimte voor een casino-locatie op Borchwerf II. Op deze manier blijven er nog steeds in totaal twee speelautomatenhallen in de gemeente Halderberge.

2.3 Locatiekeuze

Deze ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. De locatiekeuze hoeft niet verder te worden gemotiveerd.

2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past bij nationaal en provinciaal beleid om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik door verschillende functies te combineren in één gebouw. De verschillende functies in het gebouw dragen ook bij aan een versterking van de regionale economie.

De gemeente Halderberge heeft geen horecabeleid waar het restaurantconcept, de zalenverhuur en het hotelconcept aan te toetsen zijn. Voor de casinofunctie is in de gemeente Halderberge nog één vergunning beschikbaar.

3. BEHOEFTE HOTELFUNCTIE

In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan de hotelfunctie onderbouwd. Aan het Emmerblok in Borchwerf II is ruimte gerealiseerd voor een 3-sterrenhotel van de keten 'Gr8 Hotels' met maximaal 124 kamers. De hotelkamers bevinden zich op de tweede tot en met vijfde verdieping van het gebouw. De ruimte van de zalenverhuur mag ook deels of geheel worden benut voor maximaal 31 hotelkamers. In totaal worden maximaal 155 hotelkamers mogelijk gemaakt.

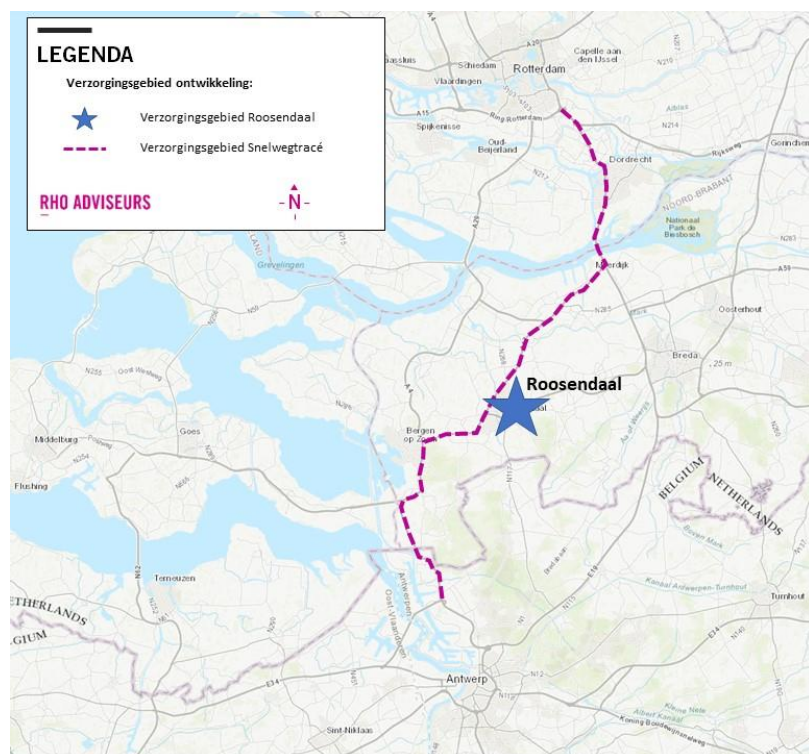
3.1 Verzorgingsgebied

Het te realiseren hotel zal zich bevinden op bedrijventerrein Borchwerf II. Multinationals en buitenlandse bedrijven op dit bedrijventerrein krijgen frequent buitenlandse bezoekers die voor enige dagen een overnachtingsplaats nodig hebben. Het hotel zal zich richten op deze zakelijke gasten.

Door de ligging dicht bij de A17 zal het hotel ook ruimte bieden aan gasten die reizen op de snelweg tussen ruwweg Rotterdam en Antwerpen. Ook voor de zakelijke reizigers is de goede bereikbaarheid via deze snelweg essentieel.

Er is ook een toeristische bestemming in Roosendaal. Het Designer Outlet Roosendaal bevindt zich op maximaal 10 minuten rijden van het te realiseren hotel. Gasten kunnen het hotel gebruiken als overnachtingsplaats bij een bezoek aan de designer outlet en hiermee een weekendje weg.

Samengevat zal het verzorgingsgebied van dit hotel zich hoofdzakelijk richten op de stad Roosendaal (met de twee trek- kers: bedrijventerrein Borchwerf II en de Designer Outlet) en de snelweg-corridor tussen Antwerpen en Rotterdam. Zie figuur 3.1.



Figuur 3.1: kaart verzorgingsgebied hotelfunctie beoogde ontwikkeling (kaart: Locatus; bewerking Rho).

3.2 Trends en ontwikkelingen hotelbranche

IMPACT CORONACRISIS EN HUIDIG HERSTEL

Uit onderzoeken van Horwath HTL (HOSTA 2020, HOSTA 2021) blijkt dat de hotelsector hard geraakt is door de coronacrisis. In 2019 werden nog records gebroken: de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en omzetten in 2019 waren hoger dan ooit tevoren. De gemiddelde bezettingsgraad van de Nederlandse hotels was gestegen van 77,7% in 2018 naar 78,2% in 2019.

De coronacrisis heeft een direct effect gehad op de vraag naar hotelkamers. De bezettingsgraden en de gemiddelde kamerprijs zijn tijdens de coronacrisis flink gedaald. Dat heeft geresulteerd in zeer sterke omzetsdalingen. Door het opheffen van de coronamaatregelen is er weer ruimte voor groei in de hotelbranche. Zolang nieuwe coronagolven uitblijven, wordt de komende jaren herstel in de hotelbranche verwacht. De verwachting is dat de bezettingsgraden en kamerprijzen in 2023 weer terug op het niveau van 2019 kunnen komen.

Volgens onderzoek van Rabobank ("Horeca- en recreatiesector zit tussen herstel en vrees", 7 juli 2022) is er herstel zichtbaar in de horecasector. Aan de ene kant is er een sterk herstel van binnenlandse horecabevestigingen zichtbaar in Nederland. Er is hierbij sprake van 'inhaalbestedingen', waarbij mensen weer meer geld buitenshuis uitgeven. Daarnaast herstelt het inkomende toerisme zich: vooral Duitsers en Belgen zijn vaker in ons land te zien. De terugkeer van (internationale) zakelijke reizigers blijft nog enigszins achter. Het herstel wordt steeds sterker naarmate de coronamaatregelen achter ons liggen en consumenten weer vertrouwen hebben om te reizen.

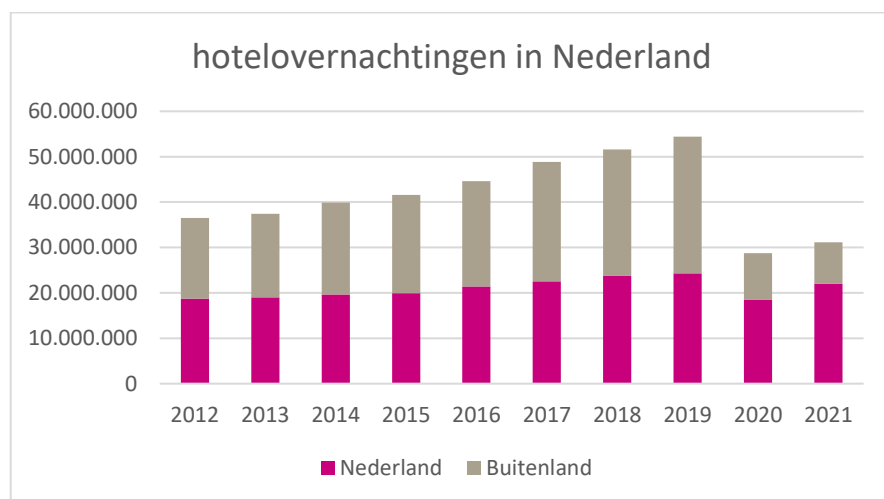
Nu de coronabeperkingen zijn opgeheven wil de consument vaker een beleving als hij of zij buitenshuis geld uit geeft aan horeca. Mensen zijn bereid om geld uit te geven aan een unieke beleving. Het wordt dus belangrijk voor de horeca om zich voldoende te onderscheiden en in te zetten op deze beleving. Naast deze focus op beleving zal het gebruik van technologie en data en een focus op duurzaamheid belangrijk zijn in de toekomstige ontwikkeling van de horeca. De Rabobank zette in 2020 de actuele ontwikkelingen in de hotelbranche op een rij (Rabobank Cijfers en Trends update hotels 2020):

- Duurzaamheid wordt steeds belangrijker. Het gaat dan om duurzaam bouwen, aandacht voor energie- en watergebruik en het tegengaan van voedselverspilling.
- Innovaties in de hotelbranche zijn met name gericht op beleving en comfort van de gast.
- 'Smart Hotel': hotelkamers worden steeds meer uitgerust met innovatieve oplossingen zoals domotica en spraakbesturing. Ook wordt steeds vaker ingecheckt via bijvoorbeeld apps.
- Hotels hebben toenemende concurrentie van airbnb's en travel agencies. Omdat er meer te kiezen valt, wordt de prijs en beleving steeds belangrijker voor consumenten. Ze willen een kwalitatief goed product tegen een scherpe prijs.
- Om concurrenten bij te houden is het belangrijk dat hotels online goed zichtbaar zijn, met op zijn minst een website en sociale kanalen. Ook aansluiten bij boekingsplatforms is verstandig omdat veel consumenten daar hun zoektocht starten.

De omzetten in de horeca herstellen zich. Voor 2022 verwacht ING bijvoorbeeld een volumegroei in de horeca van 30-35% ("Horeca op volle kracht vooruit", mei 2022). Toch is er veel onzekerheid over de toekomst. De grootste factoren van onzekerheid zijn de inflatie, coronaschulden en het personeelstekort in de horeca. Dit zorgt ervoor dat de toekomstige ontwikkeling van de horecabranche in Nederland lastig te voorspellen is.

Uit cijfers van CBS (Statline, 2022) blijkt dat het aantal hotelovernachtingen in Nederland de afgelopen periode, tot de coronacrisis, alsmat is toegenomen (met 48,9% in de periode 2012-2019) tot meer dan 54 miljoen.

Het aantal overnachtingen van gasten uit het buitenland is in die periode harder gestegen dan overnachtingen van gasten uit Nederland. 2020 en 2021 zijn niet representatief gelet op de gevolgen van de coronacrisis. Uit de cijfers blijkt wel dat het binnenlands toerisme weer bijna op het niveau van 2019 is. Het buitenlands toerisme blijft nog achter, maar er wordt wel herstel verwacht. Het bezoek uit Duitsland, Verenigd Koninkrijk en België zal het eerst herstellen.



Figuur 3.2: Ontwikkeling hotelovernachtingen Nederland (Bron: CBS)

De trend van de groei van inkomend toerisme (tot 2019) geldt ook voor West-Brabant. De Brabantse vrijetijdseconomie groeide sinds 2013 sterk, twee keer sneller dan verwacht. Uit onderzoek van de NHTV (2017) blijkt dat vooral toeristen uit Duitsland en België Noord-Brabant steeds beter weten te vinden voor een vakantie, een shortbreak of een dagje uit.

De strategische posities rondom high-traffic locaties zijn volop in ontwikkeling. Sleutelposities rondom snelweglocaties, in de buurt van stadscentra, bedrijvigheid en toeristische voorzieningen worden ingenomen.

Relatie met planinitiatief

Samengevat is de hotelmarkt hard geraakt door de coronacrisis. Na het opheffen van de coronamaatregelen begin 2022 is er een sterk herstel zichtbaar in de Nederlandse hotelmarkt. Gelet op de huidige markt, verwacht Horwath HTL dat de vraag begin 2024 is hersteld. Verwachting is dat zowel het aantal binnenlandse als internationale gasten naar de regio westelijk Noord-Brabant zal groeien.

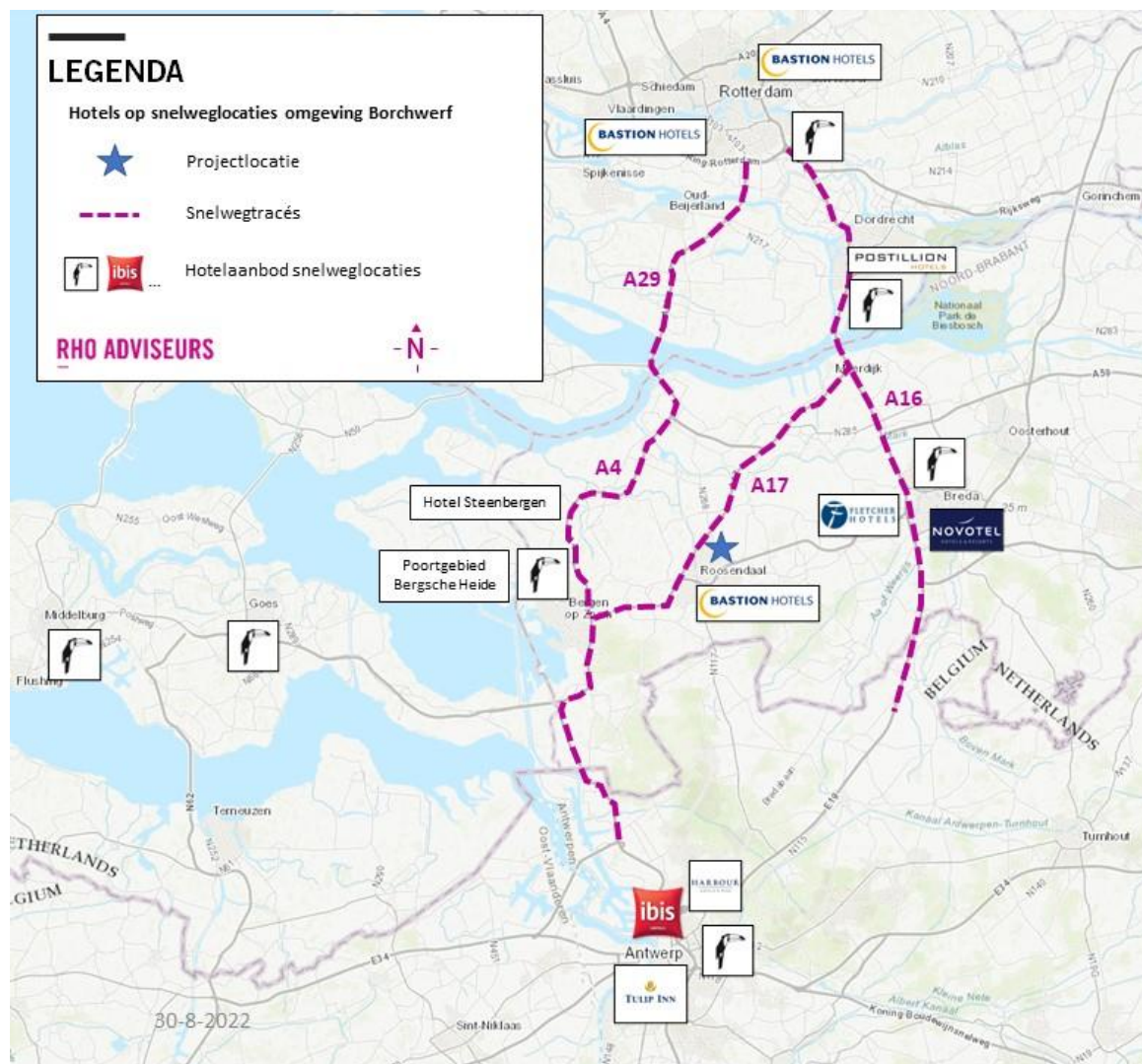
Het planinitiatief voor een hotel op Borchwerf II in Roosendaal ligt op een strategische plek. Voor zakelijke gasten is de ligging dicht bij de snelweg en op het bedrijvenpark Borchwerf aantrekkelijk, voor reizigers de ligging bij een aansluiting op de A17. Voor de recreatieve toerist is de ligging dicht bij het Designer Outlet Roosendaal aantrekkelijk. Rekening houdend met de actuele trends en ontwikkelingen binnen de hotelbranche wordt een hotelfunctie op de beoogde locatie Borchwerf II in Roosendaal als kansrijk beoordeeld.

3.3 Conceptbeschrijving

Het hotelconcept wordt gerealiseerd door Gr8 Hotels. Het beoogde hotel wordt een hotel met 3-sterren faciliteiten met ruime, warm ingerichte kamers. Gr8 Hotels zijn optimaal bereikbaar en bieden een fijn verblijf aan gasten die zakelijk reizen, onderweg zijn of een weekendje willen ontspannen.

3.4 Aanbod in de regio

Op dit moment zijn er weinig hotels te vinden op de snelwegroutes tussen Rotterdam en Antwerpen. In Roosendaal bevindt zich het Bastion Hotel (3 sterrenhotel) aan de A58. Ook in Breda zijn enkele hotels op snelweglocaties te vinden. Op dit moment zijn er wel concrete plannen voor het realiseren van een nieuw hotel op een snelweglocatie bij het Poortgebied Bergsche Heide bij Bergen op Zoom. Ook zijn er plannen voor het realiseren van een snelweghotel in Steenberg. Het complete huidige hotelaanbod op snelweglocaties in de corridor Rotterdam-Antwerpen is te vinden in figuur 3.3.



Figuur 3.3: Hotels op snelweglocaties in de omgeving van Borchwerf (kaart: Locatus; bewerking: Rho).

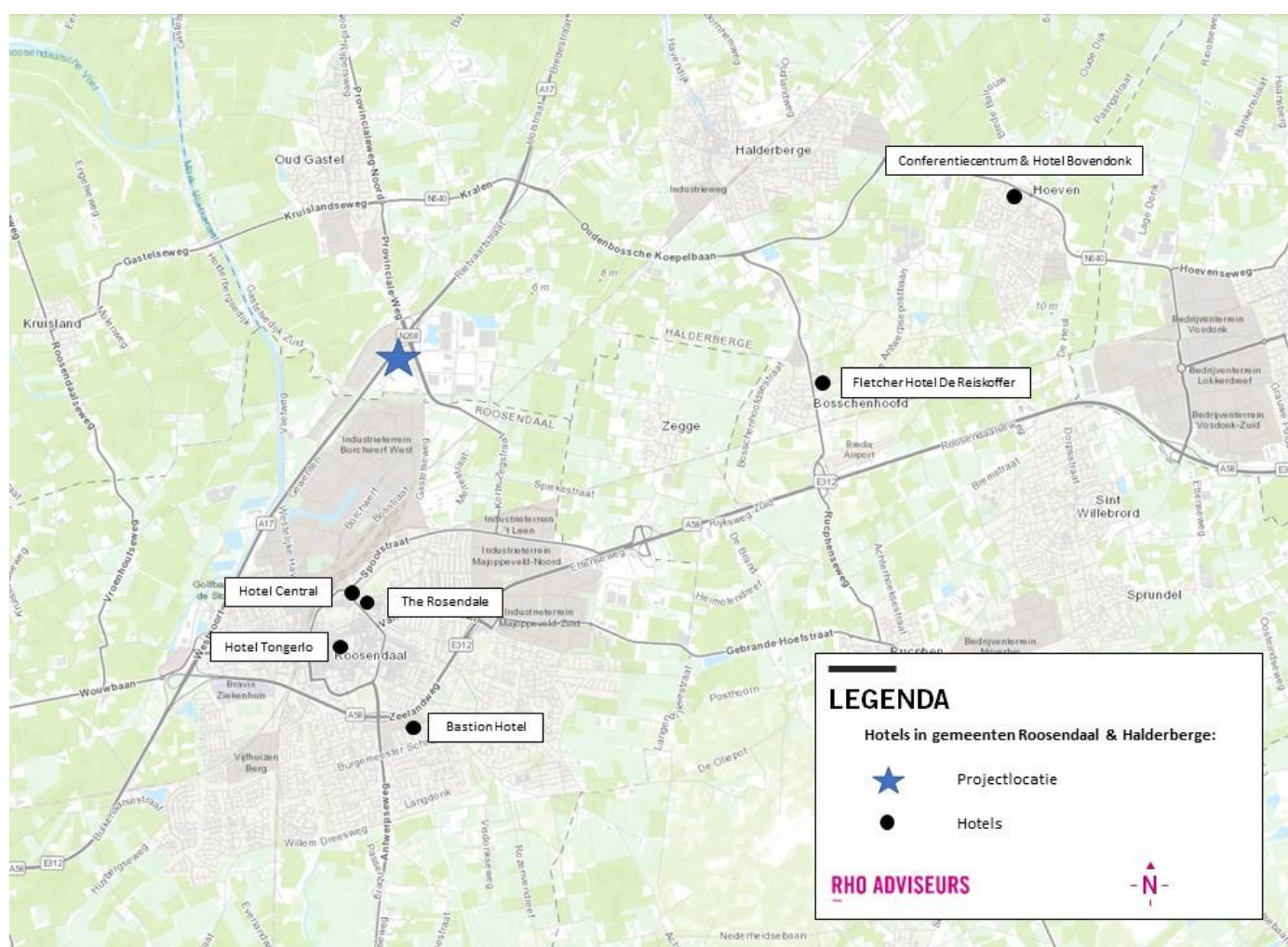
In de gemeente Halderberge bevinden zich op dit moment twee hotels (bed-and-breakfasts zijn niet meegeteld):

- **Fletcher Hotel-Restaurant De reiskoffer** (4 sterren): Dit hotel in Oudenbosch is gesitueerd in een oud klooster en richt zich op zowel de recreatieve als zakelijke gast.
- **Conferentiecentrum Hotel Bovendonk** (4 sterren): Dit hotel met 52 hotelkamers in Hoeven biedt veel ruimte aan zakelijke of particuliere bijeenkomsten. Ook zijn er kantoorruimtes te huur in het pand.

In de gemeente Roosendaal bevinden zich op dit moment vier hotels:

- **Bastion Hotel** (3 sterren): Dit hotel bevindt zich op een snelweglocatie aan de A58.
- **Hotel Tongerlo** (3 sterren): gelegen in het centrum van Roosendaal.
- **Hotel Central** (4 sterren): gelegen naast het station van Roosendaal.
- **The Rosendale** (4 sterren): gelegen naast het station van Roosendaal.

In de omgeving zijn al verscheidene 3- en 4-sterrenhotels te vinden. Een aantal hotels richt zich ook op de zakelijke markt in de omgeving. Een totaaloverzicht van hotels in de gemeenten Roosendaal en Halderberge is te vinden in figuur 3.4. Een overzicht van de hotels in de regio is te vinden in figuur 3.5.



Figuur 3.4: Overzicht hotels in de gemeenten Roosendaal en Halderberge (situatie september 2022)



Figuur 3.5: Hotels in de omgeving van bedrijventerrein Borchwerf (bron: Booking.com).

Relatie met planinitiatief

Verspreid over de regio zijn al verschillende drie- en viersterrenhotels te vinden. Het te realiseren hotel onderscheidt zich echter duidelijk van het overige hotelaanbod in de regio. Het hotel bevindt zich op een bedrijventerrein, gecombineerd met een casino, een restaurant en vergaderruimte en ligt naast een fastservice horecacluster en in de directe nabijheid van de Designer Outlet van Roosendaal.

RELEVANTE ONTWIKKELINGEN IN DE REGIO

Op dit moment zijn er twee initiatieven voor nieuwe hotels bekend in de regio:

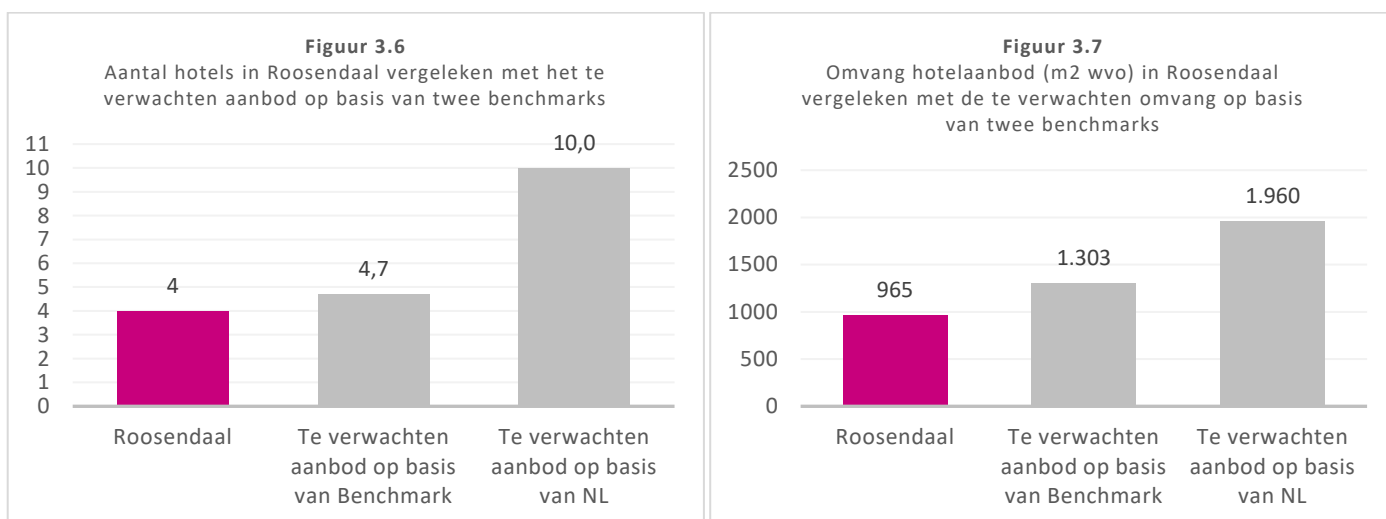
- **Hotel bij afslag 25 Steenbergen (A4):** Er is een initiatief voor een hotel met 120 kamers en eventuele doorgroei naar 200 kamers bij afslag 25 van de A4 bij Steenbergen. Dit hotelconcept is nog in de verkennende fase. Behalve hotelkamers komen hier ook voorzieningen voor *shortstay* (verblijfsvoorzieningen met een kitchenette voor gasten die twee tot zes maanden blijven). Een belangrijke doelgroep vormen expats en buitenlandse werknemers bij bedrijven in de regio.
- **Poortgebied Bergsche Heide:** Langs de A4 bij Bergen op Zoom wordt het Poortgebied Bergsche Heide ontwikkeld. Er wordt gewerkt aan het realiseren van een hoogwaardig servicepunt langs de A4, aantrekkelijke recreatieve voorzieningen en versterking van de natuur. Onderdeel van dit Poortgebied is ook een hotel met maximaal 150 kamers met daarbij behorende ondergeschikte functies zoals sport- en spelfaciliteiten (waaronder een casino), cultuur en ontspanning, wellness en ondergeschikte horeca en detailhandel, zalenverhuur en verhuurorganisatie voor dagrecreatie.

BENCHMARKANALYSE

Het huidige hotelaanbod in de gemeente Halderberge en in Roosendaal kan vergeleken worden door middel van een benchmark. Het huidige hotelaanbod wordt in dit geval vergeleken met het te verwachten aanbod op basis van het inwonertal van vergelijkbare woonplaatsen en het Nederlandse gemiddelde.

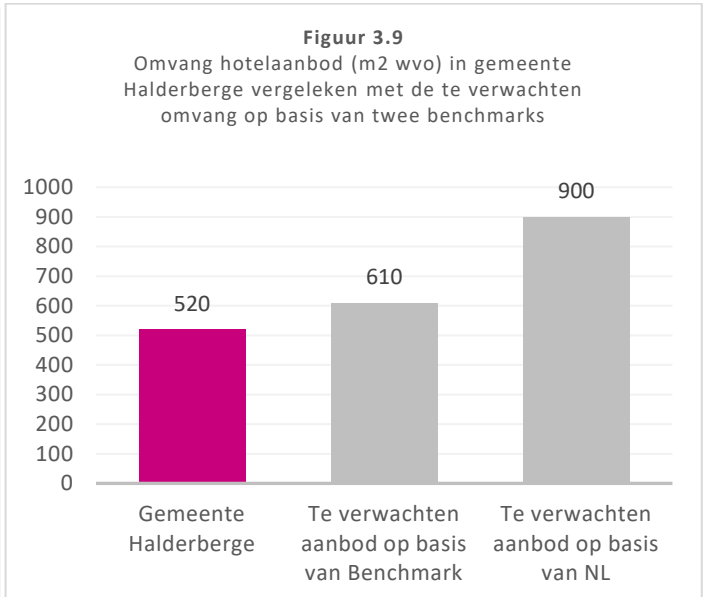
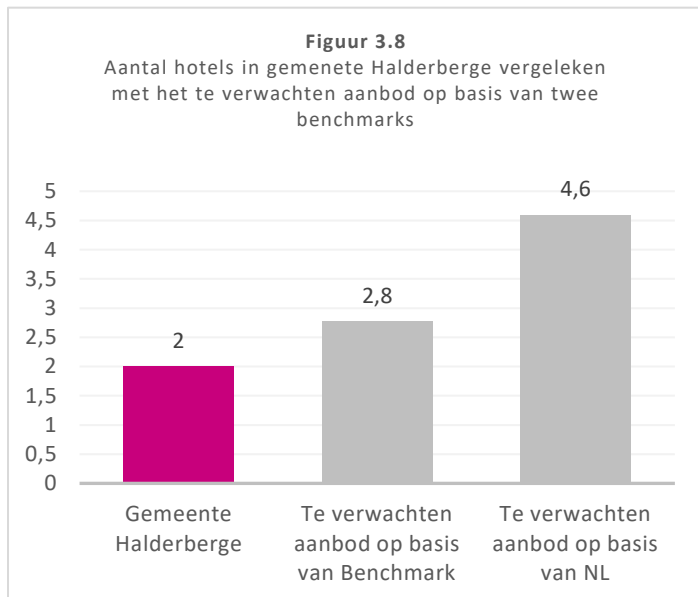
In figuur 3.6 en 3.7 wordt gekeken naar de woonplaats Roosendaal. Roosendaal heeft in 2022 67.060 inwoners. Voor deze benchmarkvergelijking wordt Roosendaal vergeleken met een groep van Nederlandse woonplaatsen met 50.000-100.000 inwoners en met het Nederlandse gemiddelde. Het huidige hotelaanbod in Roosendaal (4 hotels met een totale omvang van 965 m² wvo) kan vergeleken worden met het te verwachten aanbod voor Roosendaal op basis van gemiddelden in deze twee benchmarkgroepen.

Op basis van de twee benchmarks is duidelijk zichtbaar dat er een bestaand onderaanbod aan hotels is in Roosendaal. Uitbreiding van het hotelaanbod in Roosendaal (zowel het aantal hotels als de omvang van het hotelaanbod) is op basis van beide benchmarks mogelijk.



In figuur 3.8 en 3.9 wordt gekeken naar het hotelaanbod in de gemeente Halderberge. De gemeente heeft in 2022 30.770 inwoners. Voor deze benchmarkvergelijking wordt de gemeente Halderberge vergeleken met een groep van Nederlandse woonplaatsen met 30.000-50.000 inwoners en met het Nederlandse gemiddelde. Het huidige hotelaanbod in de gemeente Halderberge (2 hotels met een gezamenlijke omvang van 520 m² wvo) kan op basis van gemiddelden in deze benchmarkgroepen worden vergeleken met het te verwachten aanbod voor de gemeente Halderberge.

Op basis van de benchmarkvergelijking is zichtbaar dat ook in de gemeente Halderberge een onderaanbod bestaat in de hotelsector. Er is op basis van beide benchmarks ruimte voor uitbreiding van het hotelaanbod (zowel het aantal hotels als de omvang van het hotelaanbod).



3.5 Conclusie

Het hotelconcept in Borchwerf II speelt in op de zakelijke markt rondom het bedrijventerrein en de toeristische markt door de ligging dicht bij de Designer Outlet Roosendaal. De ligging van het hotel is strategisch naast een aansluiting op de snelweg A17 en het hotel wordt gecombineerd met een restaurant, vergaderruimte en casino. Door in te zetten op meerdere doelgroepen wordt een economisch duurzame exploitatie kansrijk en voegt het hotel echt iets nieuws toe aan de regio. Door functies te combineren wordt een totaalconcept geleverd en is een efficiënte bedrijfsvoering mogelijk.

Het aanbod rondom de snelwegen in de corridor Antwerpen-Rotterdam kan nog verder uitgebreid worden. Het 3-sterrenaanbod rondom de stad Roosendaal is beperkt.

Op deze manier bestaat er zowel kwalitatief als kwantitatief gezien behoefte aan een hotelfunctie op Borchwerf II bij Roosendaal.

4. BEHOEFTE CASINO

Bij het hotel zal ook een casino (speelautomatenhal) op de begane grond worden gerealiseerd met een bvo van maximaal 1.000 m².

4.1 Verzorgingsgebied

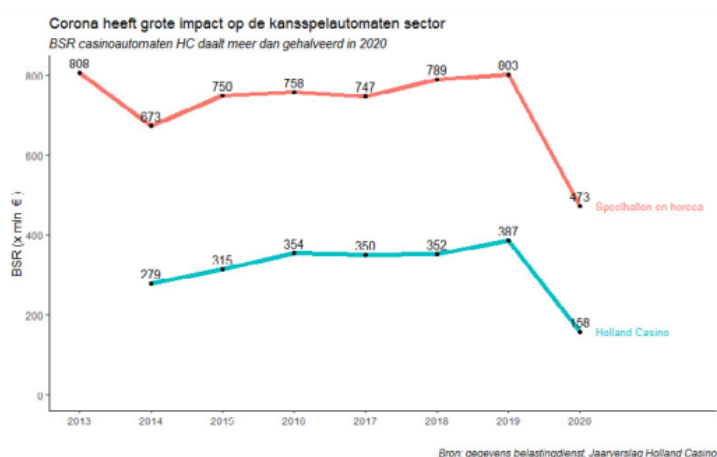
Het te realiseren casino (speelautomatenhal) voorziet in verschillende behoeften. Ten eerste richt het casino zich op de zakelijke gasten die naast hun verblijf in het hotel behoefte hebben aan entertainment. De recreatieve verblijfgast in het hotel zal een bezoek aan de Designer Outlet van Roosendaal kunnen combineren met een bezoek aan het casino. Ten slotte voldoet het casino in de behoefte aan kansspelen van de inwoners van de gemeenten Halderberge en Roosendaal zelf.

4.2 Trends en ontwikkelingen casino's

De Marktscan Landgebonden Kansspelen 2022 van de Kansspelautoriteit geeft een goed beeld van de huidige ontwikkelingen in de casinosector. Een belangrijke graadmeter voor deze sector is het Bruto Spelresultaat (BSR). Dit is de totale inzet minus uitgekeerde prijzen. De coronacrisis heeft een grote impact gehad op het BSR in de sector. Het totale BSR bedroeg in 2020 1,94 miljard euro, terwijl het BSR in 2019 (voor corona) nog 2,7 miljard euro was. Casinospelen zijn gemiddeld goed voor 6,4% van het totale BSR in de sector, terwijl speelautomaten goed zijn voor 32,7%.

In Nederland is het fysiek aanbieden van casinospellen enkel voorbehouden aan Holland Casino. Holland Casino heeft zwaar te lijden gehad onder de coronacrisis. Intussen is ook de Wet Kansspelen op afstand in werking getreden. Dit houdt in dat partijen ook online casinospellen mogen aanbieden, indien er een vergunning is verleend.

Het BSR van speelautomaten bedroeg in 2020 in totaal 665,1 miljoen euro. Dat is bijna een halvering ten opzichte van het BSR in 2019 van 1,19 miljard euro. De ontwikkeling van het BSR in deze sector is weergegeven in figuur 4.1 (uitgesplitst naar speelautomaten bij Holland Casino en overige speelhallen). Ook hier is de invloed van corona sterk zichtbaar.



Figuur 4.1: BSR in de speelautomatensector per jaar (bron: Marktscan Landgebonden Kansspelen, 2022)

Samengevat heeft de coronacrisis een flinke impact gehad op de casinobranche. Het BSR in de casino- en speelautomaten-sector zal naar verwachting in 2023 weer op het pre-corona niveau zijn.

4.3 Conceptbeschrijving

Het beoogde casino op Borchwerf II zal een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² hebben en bestaan uit een speelautomatenhal. Een speelautomaat wordt als volgt omschreven: “een toestel, ingericht voor de beoefening van een spel, dat bestaat uit een door de speler in werking gesteld mechanisch, elektrisch of elektronisch proces, waarbij het resultaat kan leiden tot de middellijke of onmiddellijke uitkering van prijzen of premies, daaronder begrepen het recht om gratis verder te spelen”.

4.4 Aanbod in de regio

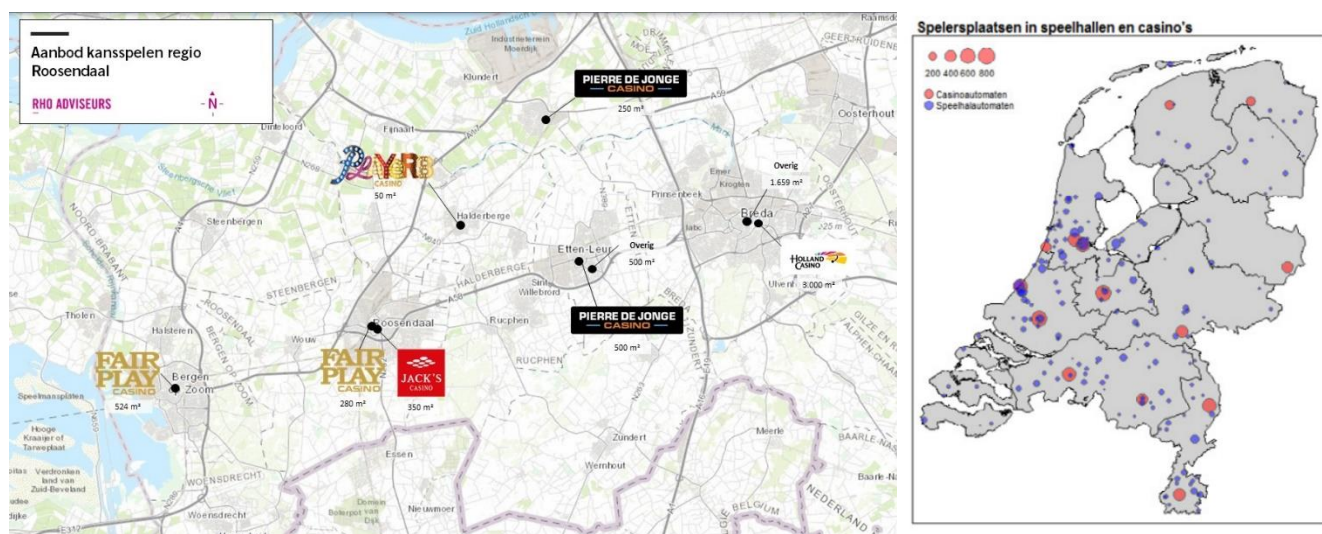
AANBOD IN DE REGIO

De gemeente Halderberge kent op dit moment één casino (speelautomatenhal) van Players Casino met een winkelvloeroppervlakte van 50 m². Dit casino ligt in het centrum van Oudenbosch. Roosendaal kent op dit moment twee locaties voor kansspelen, met een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van 630 m². Het huidige aanbod in Roosendaal bestaat uit Fair Play Casino (280 m² wvo) en Jacks Casino (350 m² wvo).

Er is een beperkt aantal vergunningen voor casino's in Halderberge. Volgens de huidige verordening speelautomatenhal Gemeente Halderberge kan er voor maximaal twee speelautomatenhallen een vergunning worden gegeven in de gemeente Halderberge. Eén vergunning is al afgegeven aan Players Casino, maar er is nog ruimte voor een tweede casino in de gemeente Halderberge. Er is echter geen sprake van een uitbreiding van het aantal locaties binnen de gemeente waarbinnen de uitoefening van een casino mogelijk is.

De gemeente Roosendaal geeft ook vergunningen uit voor de kansspelen. De gemeente heeft aangegeven de intentie te hebben zich tot 1 januari 2033 aan Jacks Casino te verbinden, maar daarbij wordt wel iedere vier jaar getoetst of alle regels worden gevolgd. Daarnaast is er een vergunning verleend aan het Fair Play Casino in het centrum van Roosendaal.

In de directe regio van bedrijventerrein Borchwerf (maximaal 30 minuten rijden per auto) zijn er speelautomaathallen te vinden in Bergen op Zoom (Fair Play Casino 524 m² wvo), Zevenbergen (Pierre De Jonge Casino, 250 m² wvo), Oudenbosch (Players Casino, 50 m² wvo), Etten-Leur (Pierre De Jonge Casino, 500 m² wvo en een casino in Grauwe Polder, 500 m² wvo) en Breda (1.659 m² wvo). Het dichtstbijzijnde Holland Casino is te vinden in Breda (3.000 m² wvo).



Figuur 4.1: Links: Aanbod casino's omgeving Borchwerf (Locatus, 2022). Rechts: Speelhallen en casino's in Nederland.

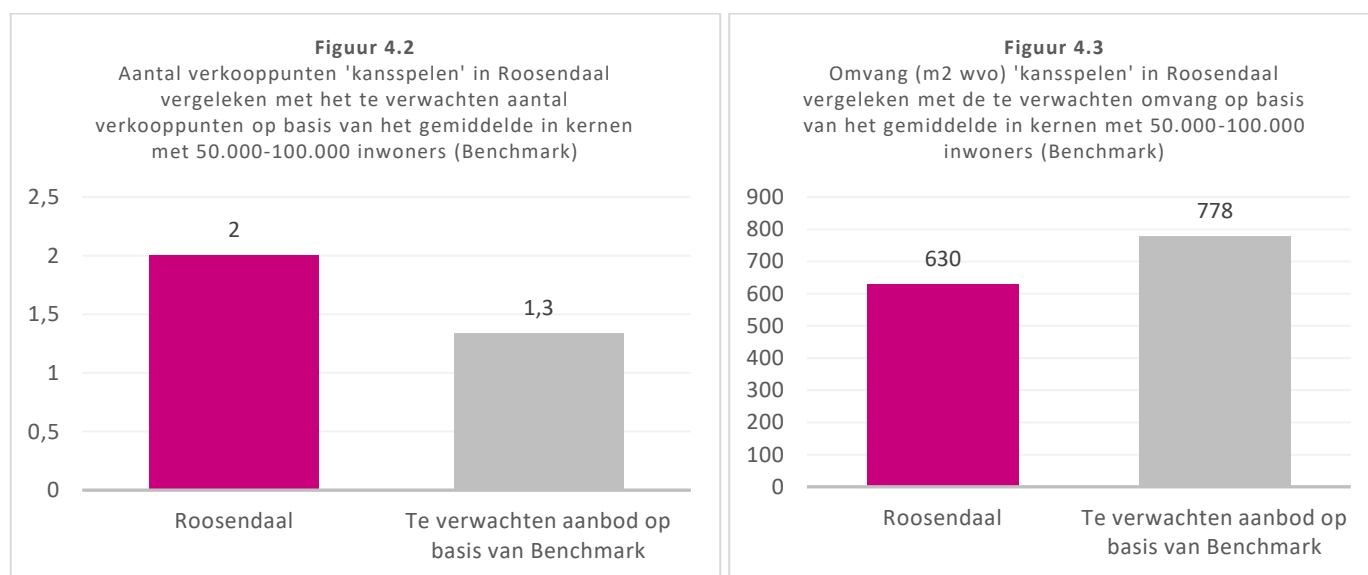
In België is het aantal casino's en speelautomatenhallen gelimiteerd. De dichtstbijzijnde speelautomatenhallen in Vlaanderen zijn gevestigd in Antwerpen en Turnhout. Deze zullen gelet op de grotere afstand niet concurreren met het kansspelaanbod in de gemeente Halderberge en Roosendaal.

BENCHMARKANALYSE

Het huidige casino-aanbod in de gemeente Halderberge en in Roosendaal kan vergeleken worden door middel van een benchmark. Het huidige aanbod is vergeleken met het te verwachten aanbod op basis van het inwonertal.

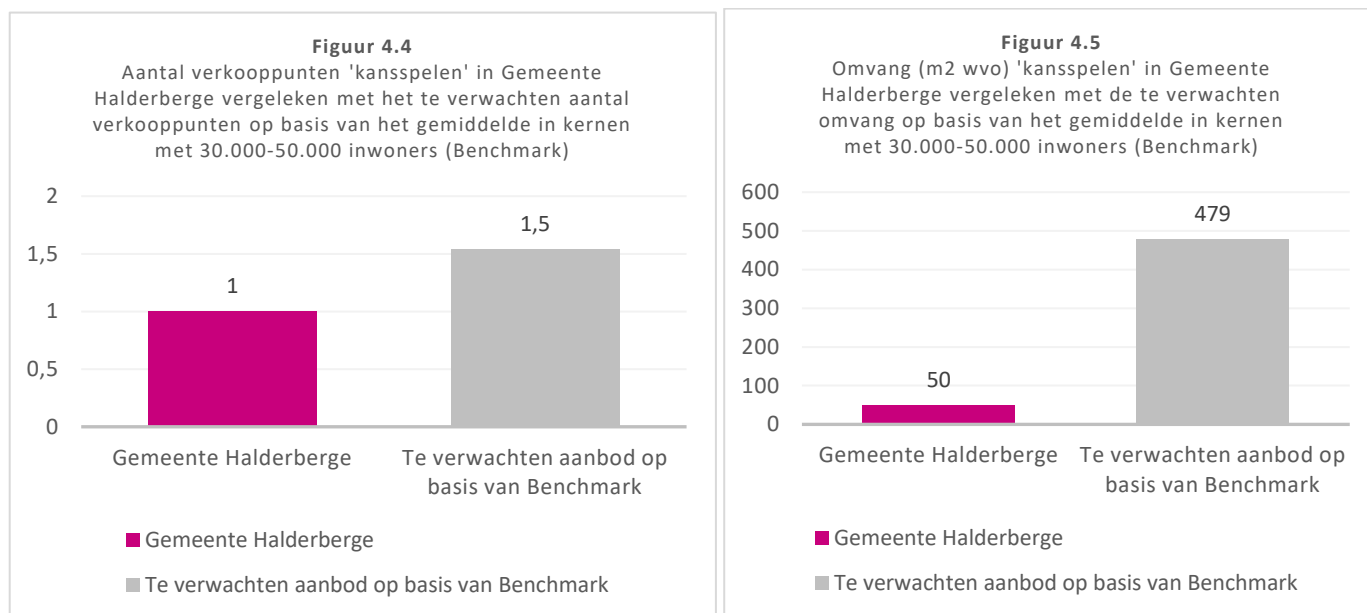
In figuur 4.2 en 4.3 wordt gekeken naar de woonplaats Roosendaal. Roosendaal heeft in 2022 67.060 inwoners. Voor deze benchmarkvergelijking wordt Roosendaal vergeleken met een groep van Nederlandse woonplaatsen met 50.000-100.000 inwoners. Het huidige casino-aanbod in Roosendaal (2 casino's met een totale omvang van 630 m² wvo) kan vergeleken worden met het te verwachten aanbod voor Roosendaal op basis van gemiddelden in de benchmarkgroep.

Op basis hiervan is te verwachten dat er 1,3 casino's in Roosendaal aanwezig zijn. Op dit moment zijn er 2 casino's aanwezig. Als echter gekeken wordt naar de omvang van het casino-aanbod, dan blijkt er op dit moment een licht onderaanbod te zijn in Roosendaal. Er is ruimte voor uitbreiding van casino's in Roosendaal van ongeveer 150 m² wvo. Uitbreiding van het casino-aanbod in Roosendaal zou op basis van deze benchmark mogelijk zijn.



In figuur 4.4 en 4.5 wordt gekeken naar het casino-aanbod in de gemeente Halderberge. De gemeente heeft in 2022 30.770 inwoners. Voor deze benchmarkvergelijking wordt de gemeente Halderberge vergeleken met een groep van Nederlandse woonplaatsen met 30.000-50.000 inwoners. Het huidige casino-aanbod in de gemeente Halderberge (Players Casino met een omvang van 50 m² wvo) kan vergeleken worden met het te verwachten aanbod voor de gemeente Halderberge op basis van gemiddelden in de benchmarkgroep.

Op basis hiervan is te verwachten dat er 1,5 casino's in de gemeente Halderberge aanwezig zijn. Op dit moment is er slechts 1 casino in de gemeente aanwezig. Uitbreiding met één casino zou op basis van de benchmarkvergelijking mogelijk zijn. Als gekeken wordt naar de omvang van het casino-aanbod, dan blijkt er momenteel een onderaanbod te zijn in de gemeente Halderberge. De huidige omvang van het casino-aanbod is slechts 50 m² wvo, terwijl er volgens de benchmarkanalyse nog extra ruimte van ongeveer 400 m² wvo bestaat in de gemeente. Uitbreiding van het casino-aanbod in de gemeente Halderberge zou op basis van deze benchmark mogelijk zijn.



4.5 Conclusie

De gemeente Halderberge heeft aangegeven dat er beleidsmatig ruimte is voor twee speelautomatenhallen in de gemeente. Er is reeds één vergunning afgegeven voor Players Casino in Oudenbosch. De beoogde ontwikkeling van het casino in Borchwerf II kan gebruik maken van de nog te vergeven vergunning voor de speelautomatenhal. Landelijk wordt een herstel van de casinosector verwacht na de coronacrisis en ook volgens de benchmarkanalyse is er ruimte voor groei van het casinoaanbod in de gemeente Halderberge en Roosendaal. Het casino zal zowel door de zakelijke als recreatieve gast van het hotel gebruikt worden, maar bijvoorbeeld ook door passanten op de snelweg en inwoners van Roosendaal en de gemeente Halderberge. Het initiatief voor een casino is kansrijk.

5. BEHOEFTE HORECAFUNCTIE & ZALENVERHUUR

Bij het te realiseren hotelconcept wordt ook ruimte geboden voor een restaurant (maximaal 500 m² bvo) en zalen/vergaderfunctie (1.150 m² bvo). Het restaurant wordt gelet op de beperkte omvang en ruimtelijke uitstraling ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Het restaurant is vooral een ondersteunende functie bij de andere functies. De behoefte aan het restaurant is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kort beschreven.

Een (zelfstandige) kantoorfunctie is in het vigerende bestemmingsplan al mogelijk. Zalenverhuur echter niet. De behoefte aan zalenverhuur is daarom beschreven.

5.1 Verzorgingsgebied

Er bestaat zowel landelijk als in de regio een groeiende vraag naar goed bereikbare vergaderruimten en flexplekken, zowel vanuit bedrijven als sociaal-maatschappelijke geledingen. De zalenverhuur zal voldoen in de behoefte aan vergaderruimten en flexplekken, voornamelijk ten behoeve van de zakelijke markt.

Het restaurant zal voldoen in de behoeften van de hotelgasten, de bezoekers van het casino, de gasten van de vergaderzalen en de passerende bezoeker op de snelweg.

5.2 Trends en ontwikkelingen horeca en zalenverhuur

HORECA

De horeca is afhankelijk van de ontwikkelingen van de particuliere consumptie. Tot de Coronacrisis was sprake van een constante groei. De sector profiteerde van een stijging van het inkomende toerisme. Doordat de consument steeds vaker voor gemak kiest, is de 'buiten-de-deur-consumptie' hoger. Het structurele personeelstekort blijft een groot aandachtspunt. Rabobank benoemt de belangrijkste trends (Cijfers en Trends, 2020):

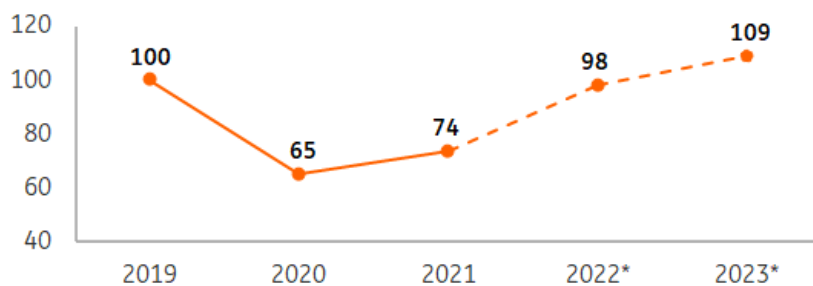
- De consument kiest steeds vaker voor gemak. Hiervan wordt vooral geprofiteerd door de fast-service horeca (afhaalrestaurants en bezorgrestaurants).
- De consument is bereid om te betalen voor een 'unieke beleving'.
- Het aanbod neemt over het algemeen snel toe en wordt diverser (internationale keuken); consumenten krijgen meer keuze.
- Prijzen stijgen en tegelijkertijd komen marges onder druk staan door een stapeling van factoren: Hogere personeelskosten door het tekort aan personeel, verhoging prijs van grondstoffen en verhoging van toeristenbelasting.
- Voor de Coronacrisis was het de verwachting dat het aantal toeristische overnachtingen verder zou toenemen, waardoor er meer wordt uitgegeven aan horeca.
- De vervaging tussen sectoren neemt toe.
- Duurzaamheid waaronder het tegengaan van voedselverspilling wordt belangrijker.
- Verzamelen van data over de consument wordt steeds belangrijker, zodat een horecaonderneming in kaart kan brengen wat zijn/haar toegevoegde waarde is voor de consument.

HORECA OUTLOOK

ING heeft in 2022 een Horeca Outlook uitgegeven. De coronacrisis heeft een grote impact gehad op de Nederlandse horecasector. Voor 2022 wordt echter een grote volumegroei van de horeca verwacht (30-35%). Door de opheffing van de coronamaatregelen is de horeca weer open. De verwachting is daarnaast dat de sector in 2023 volledig hersteld zal zijn van de coronapandemie. Voorwaarde is wel dat er geen nieuwe lockdowns meer komen voor de horeca.

Horeca met veel afhaal- en bezorgomzet zijn minder hard geraakt door de lockdowns en hebben zich sneller hersteld. Voor restaurants en cafés ligt de omzet nog steeds een stuk lager dan voor de coronapandemie, maar wordt wel een herstel verwacht.

Volume-ontwikkeling in de horeca, index 2019 = 100



Bron: CBS, *ramingen ING Research

Figuur 5.1: Volume-ontwikkeling in de horeca (ING, 2022)

DE TOP 10 HORECA TRENDS 2022 (KPN, 2022)

KPN heeft onderzoek gedaan naar de tien belangrijkste horecatrends voor 2022:

1. **Digitalisering horeca zet voort:** systemen zoals voorraadbeheer, kassasysteem, reserveringen en bestellingen zijn steeds slimmer en digitaler.
2. **Hygiëne en veiligheid:** veel horecagasten geven aan dat de aanscherping van hygiëneregels (contactloos betalen, bestellen via QR, vaak ventileren) een ontwikkeling is die men graag gehandhaafd zou willen zien.
3. **Nieuwe ervaringen:** Horecagasten willen in 2022 nieuwe dingen zien, proeven en ontdekken.
4. **Gezondheidstrend duurt voort:** Horecagasten zijn zich meer dan ooit bewust van het belang van goede voeding en gezondheid. Gasten zijn steeds vaker op zoek naar vegan, biologische en kwalitatieve producten.
5. **Blurring retail en horeca:** Het blurren van bepaalde branches zet door. Horeca in retail komt steeds vaker voor.
6. **Maaltijdbezorging blijft groeien:** De verwachting is dat maaltijdbezorging ook na de coronapandemie hard blijft groeien.
7. **Luxury fast food:** Mensen raken uitgekeken op de bekende fastfood gerechten en zijn op zoek naar luxere opties.
8. **A-la-carte ontbijt:** In hotels worden buffetten steeds vaker vervangen door a-la-carte ontbijten.
9. **Masterclasses van de meester:** Steeds meer horecabranches ontdekken een nieuw verdienmodel in de vorm van online masterclasses.
10. **Apps en social media marketing:** Horeca profileert zich steeds vaker op nieuwe platformen, zoals TikTok.

ZALENVERHUUR

Zalen kunnen voor vele verschillende doeleinden worden gehuurd. De belangrijkste trend is dat er behoefte is aan bijzondere, unieke en authentieke vergaderlocaties. Op het gebied van zalenverhuur is een aantal trends zichtbaar:

- **Slimme technologie:** Vooral voor zakelijke meetings is het belangrijk om state-of-the-art technologie in de zaal te hebben. Bijvoorbeeld imposante widescreen projectieschermen, Virtual Reality of 360 graden geluid.
- **Duurzaamheid:** Duurzaamheid is belangrijker dan ooit. Duurzame catering en een duidelijk beleid op voedselverspilling is belangrijk.

- **Beleving:** De klant is steeds meer op zoek naar een unieke locatie die indruk maakt, bijvoorbeeld door bijzondere thematisering of een strak design.
- **Service:** voor de locatie wordt het steeds belangrijker om de klant volledig te ontzorgen tijdens een evenement. Locaties moeten alles uit handen kunnen nemen, zodat de klant enkel aan de inhoud hoeft te denken.

5.3 Conceptbeschrijving

Op de eerste verdieping van het te realiseren gebouw is ruimte voor zalenverhuur. Deze zalen kunnen gebruikt worden als vergaderruimtes, voor zakelijke meetings, maar ook voor feestelijke bijeenkomsten. Bij een compleet hotelconcept zoals het beoogde hotel dat zich zowel op de zakelijke als de toeristische markt richt, is het aanbieden van zalen voor bijeenkomsten en feesten een belangrijke service.

5.4 Aanbod in de regio

In de gemeenten Roosendaal en Halderberge is momenteel geen groot aanbod van zalenverhuur, zeker als gekeken wordt naar locaties die geschikt zijn voor zakelijke bijeenkomsten.

In Roosendaal bevinden zich enkele zalencentra die te boeken zijn voor voornamelijk privégelegenheden. Het gaat hier bijvoorbeeld om Zalencentrum Schuttershof, Partycentrum De Lantaarn en Black Horse Zalencentrum. Dit zijn voornamelijk locaties die te boeken zijn voor feesten.

In de gemeente Halderberge kunnen ruimtes geboekt worden in Conferentiecentrum Hotel Bovendonk. Deze accommodatie biedt 14 zalen aan. Deze ruimtes kunnen voor zowel privé- als zakelijke gelegenheden gehuurd worden.

5.5 Conclusie

De horecafunctie in de ontwikkeling is vooral een bijbehorende functie bij de hotel- en casinofunctie en de zalenverhuur. De horecabranche heeft het moeilijk gehad tijdens de coronacrisis, maar herstel wordt verwacht in 2023. Duurzaamheid, service en een unieke beleving worden steeds belangrijker in de horeca.

De zalenverhuur voorziet in de vraag naar hoogwaardige vergaderruimtes en evenementenlocaties. De zakelijke gasten die naar het hotel komen, kunnen gebruik maken van de zalen voor hun werkzaamheden en overleggen. Zeker het aanbod aan zakelijke vergaderzalen in de regio is schaars. Deze ontwikkeling speelt in op deze schaarste.



6. CONCLUSIE

6.1 Is er behoefte aan de beoogde ontwikkeling op Borchwerf II?

De beoogde ontwikkeling op Borchwerf II bestaat uit verschillende functies die elkaar kunnen versterken en van duidelijke toegevoegde waarde zijn voor reizigers langs de A17, werknemers en bezoekers van het bedrijventerrein, voor inwoners uit Roosendaal en Halderberge en toeristen die een bezoek aan de Outlet kunnen verbreden tot een compleet weekendje weg. Door de combinatie van het hotel met casino, restaurant en zalenverhuur wordt echt iets nieuws toevoegt in de regio rondom Roosendaal. De functies spelen in op de behoeften van zowel de zakelijke als de recreatieve reiziger in de regio. De ontwikkeling past binnen het geldende beleid en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

6.2 Conclusie

De verschillende functies in de beoogde ontwikkeling voldoen aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.