

# LADDERONDERBOUWING HOTEL POORT VAN ECHT

12 MAART 2021





# LADDERONDERBOUWING HOTEL POORT VAN ECHT

12 MAART 2021

**Status:**  
eindrapport

**Datum:**  
12 maart 2021

**Een product van:**  
Bureau Stedelijke Planning bv  
Silodam 1E  
1013 AL Amsterdam  
020 - 625 42 67  
[www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)  
[amsterdam@stedplan.nl](mailto:amsterdam@stedplan.nl)

Team Vrije tijd  
Arjen van Tellingen MSc  
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, [th@stedplan.nl](mailto:th@stedplan.nl)

**In opdracht van:**  
SmartProperty B.V.



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200109  
Referentie: 20200190 SmartPropert Poort van Echt hotel LDV\_2001211

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| INLEIDING EN SAMENVATTING .....                        | 7         |
| <b>1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....</b>          | <b>11</b> |
| 1.1 LIGGING PROJECTLOCATIE                             |           |
| 1.2 HOTEL POORT VAN ECHT                               |           |
| <b>2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING .....</b> | <b>15</b> |
| <b>3 CORONACRISIS EN DE TOERISTISCHE MARKT .....</b>   | <b>16</b> |
| 3.1 GEVOLGEN ECONOMISCHE GROEI                         |           |
| 3.2 GEVOLGEN ONTWIKKELING TOERISME                     |           |
| <b>4 BEHOEFTERAMING HOTEL POORT VAN ECHT .....</b>     | <b>19</b> |
| 4.1 BELEIDSKADER                                       |           |
| 4.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED                         |           |
| 4.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG                          |           |
| 4.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD                        |           |
| 4.5 KWANTITATIEVE BEHOEFTE                             |           |
| 4.6 KWALITATIEVE BEHOEFTE                              |           |
| 4.7 TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING         |           |
| <b>5 QUICK SCAN HOTELFACILITEITEN .....</b>            | <b>34</b> |
| 5.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN                           |           |
| 5.2 GROEIENDE VRAAG IN REGIO MIDDEN-LIMBURG            |           |
| 5.3 HUIDIG AANBOD (OMGEVING) ECHT                      |           |
| 5.4 REFERENTIEANALYSE SOORTGELIJKE HOTELS              |           |
| 5.5 CONCLUSIE                                          |           |
| BIJLAGE 1 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG                    |           |
| BIJLAGE 2 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD                  |           |

BIJLAGE 3 HOTELPLANNEN

BIJLAGE 4 BEREKENING KWANTITATIEVE BEHOEFTE

## INLEIDING EN SAMENVATTING

In de gemeente Echt-Susteren speelt de hotelontwikkeling Poort van Echt, nabij de afrit 45 vanaf de rijksweg A2 richting de kern van Echt. Ontwikkelaar Smart-Property B.V wenst een hotel met 88 kamers te realiseren. Naast hotelkamers zijn in het hotel horeca, een rooftopbar met dakterras, flexwerkplekken, verhuurbare zalen en een speelautomatenhal met de uitstraling, sfeer en beleving van een casino voorzien. De combinatie van dergelijke (vrijetijds)functies is uniek in de regio. Voor de ontwikkeling van het hotel is een nieuw (concept) bestemmingsplan opgesteld waar dit rapport op aansluit.<sup>1</sup>



FIGUUR 1 HOTELONTWIKKELING POORT VAN ECHT

Bron: Povse & Timmermans B.V., Sittard, 2020; bewerking Bureau Stedelijke Planning

### TOETS LADDER VOOR DUURZAME STEDELIJKE >>

Het hotel is te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierop is artikel 3.1.6 lid 2 Bro van toepassing, ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder vergt dat de behoefte aan de voorzieningen inzichtelijk wordt gemaakt.

Bureau Stedelijke Planning is gevraagd de ladderonderbouwing van het hotel te verzorgen. In het onderzoek is rekening gehouden met de actuele stand van zaken, de invloed van de coronacrisis en het planaanbod in de regio.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Bestemmingsplan Hotel Poort van Echt Gemeente Echt-Susteren, Pouderoyen Tonnaer

<sup>2</sup> In samenspraak met SML en de gemeente Echt-Susteren is de totale planvoorraad in de regio in beeld gebracht.

## UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

### Goedkeuring Bestuurlijk Overleg SML R&T

Hotel Poort van Echt heeft in 2016 reeds groen licht gekregen voor 88 kamers in het Bestuurlijk Overleg van SML R&T (Samenwerking Midden-Limburg Recreatie & Toerisme). Dit is bevestigd in het Bestuurlijk Overleg van SML R&T op 24 juni 2020.

### Kwantitatieve behoefte hotel Poort van Echt

- Bij de gemeente, regio en provincie staan toerisme en recreatie hoog op de agenda. Het gebied is het smalste stukje van Nederland en profileert zich daar ook mee. Daarbij past een **modern aanbod aan verblijfs-accommodaties**.
- De landelijke hotelmarkt ontwikkelt zich positief (voor de coronacrisis). De laatste zeven jaar is het aantal gasten en overnachtingen flink toegenomen. De bezettingsgraad van de hotels is verder gestegen en lag voor de coronacrisis boven het niveau van 2008. De provincie Limburg vormt geen uitzondering op het landelijk beeld.
- Momenteel is ons land en de wereld in de greep van het coronavirus. Op basis van ervaringen met vorige crises verwachten de experts dat de reis- en toerismesector zich snel zal herstellen. Op basis van de laatste prognoses van het NBTC gaan wij in dit rapport uit van een flinke daling in toeristische overnachtingen in 2020 gevolgd door een **herstelperiode van drie tot vier 4 jaar**. In 2024 zal de markt hersteld zijn en ligt het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019, waarna de markt weer verder zal doorgroeien.
- De berekening laat een **kwantitatieve uitbreidingsruimte zien van 417 tot 566 hotelkamers** in de regio tot 20 autominuten voor de komende tien jaar.
- Naast het hotel Poort van Echt spelen er nog meer hotelontwikkelingen in de regio die een 'claim' leggen op de uitbreidingsruimte. Voor de behoefte is alleen de harde plancapaciteit (mogelijk in bestemmingsplan) relevant. Het gaat in dit geval om tien hotels met een gezamenlijke capaciteit van 867 kamers. Van drie van deze harde plannen (in totaal 330 kamers) is de realisatie echter zeer onzeker door geweigerde vergunning en herhaaldelijk uitstel van de bouw. Het gaat om de plannen: Koningsbosch in Echt-Susteren (100 kamers), Frank Klooster in Sittard-Geleen (150 kamers) en KI Station Heythuysen in Leudal (80 kamers). Exclusief deze hotels betreft de **relevante plancapaciteit 537 hotelkamers**.
- Als de extra vraag naar hotelkamers (in totaal 417-566 kamers) geconfronteerd wordt met de harde relevante plancapaciteit (537 kamers) resteert beperkte marktruimte van maximaal 29 kamers. De 88 kamers in hotel Poort van Echt zullen daarmee de marktruimte iets overstijgen.
- De bestemming van het hotel kan worden gewijzigd door het college wanneer het bouwplan niet binnen vier jaar is gerealiseerd. Deze **wijzigingsbevoegdheid** voorkomt dat hotel Poort van Echt onnodig mogelijkheden voor hotelontwikkeling elders in de regio frustreert, zoals nu met sommige andere hotelplannen het geval is.

### Kwalitatieve behoefte hotel Poort van Echt

Naast de kwantitatieve behoefte is de kwalitatieve behoefte van belang:

- In de omgeving van het hotel is het aanbod overwegend kleinschalig. De omliggende hotels hebben gemiddeld rond de 20 kamers. Een zekere **opwaardering en daarmee completering van het hotelaanbod is welkom** zodat ook grote groepen (bij evenementen en congressen) in Echt-Susteren kunnen worden ondergebracht.
- De gunstige ligging aan de A2, versterkt door de aanwezigheid van een aantal flexibele vergaderruimtes, maakt het hotel aantrekkelijk voor zakenmensen. Deze vraag wordt met name uit het zuiden verwacht, waar veel grote bedrijven zijn gelegen en waar in de regio een druk op hotelkamers bestaat.
- Voorts is relevant dat gasten een hotel voornamelijk kiezen vanwege de **locatie, de gunstige prijs-kwaliteitverhouding en de aanwezige faciliteiten**. Hotel Poort van Echt scoort hoog op deze aspecten en voorziet daarmee in de moderne behoefte van de hedendaagse (en toekomstige) hotelgast.
- De combinatie met een speelautomatenhal zorgt voor een (meer) onderscheidend concept en extra bezoekmotief ten opzichte van het huidige aanbod in de omgeving. Op het meest smalle stukje van Nederland kunnen ook de Duitse en Belgische toeristen optimaal worden bereikt.
- Ook de rooftopbar (met terras) is een unieke functie in de regio. Vanuit de rooftopbar is het de natuurschoon in de regio en de kern Echt te aanschouwen. De rooftopbar trekt zowel zakelijke gasten als lokale inwoners naar het hotel.
- Het Mr Jigs Businesspoint met flexwerkplekken en verhuurbare werk- en vergaderruimten speelt in op de moderne werknemer die flexibiliteit wenst en wil werken en ontmoeten. Daarnaast is de locatie strategisch gelegen voor mensen onderweg naar en van Zuid-Limburg (en verder). Bij het hotel kan zo worden gewerkt met een eventuele overnachting.
- Door de centrale ligging in Limburg en de goede bereikbaarheid kan de locatie een overlooph functie vervullen voor de overbelaste hotelmarkt in de regio Parkstad en Westelijke Mijnstreek en de regio Maastricht.
- Het hotel spreekt een ruime doelgroep aan van zowel **zakelijke als toeristische gasten**, mede door de aanwezigheid van flexibele kamers die kunnen worden omgezet tot grote ruimten voor families en langdurig zakelijk verblijf. De huidige coronacrisis laat het belang zien van flexibiliteit waarbij kan worden teruggevallen op andere doelgroepen wanneer bijvoorbeeld nu de zakelijk markt grotendeels wegvalt.

### Toetsing aan hotelmarktonderzoek provincie Limburg

In het hotelmarktonderzoek van Limburg is geconcludeerd dat er beperkte marktruimte is in de provincie en ook de regio Midden-Limburg. Van belang is daarom dat nieuwe hotels of uitbreidingsplannen de markt vergroten en nieuwe bezoekaanleidingen creëren, dit kan bijvoorbeeld door middel van een (in pandige) vrijetijdsvoorziening.

Daarbij wordt ook ingegaan op hotelplannen met een snelweglocatie. Hierbij is het van belang dat het (toekomstig) aanbod langs de snelweg bij voorkeur op korte afstand van stedelijk gebied ligt en geografisch verspreid is. De ontwikkeling van hotel Poort van Echt past binnen de uitkomsten en de vastgestelde randvoorwaarden van het hotelmarktonderzoek:

- Het project beschikt over een inpanidige vrijetijdsvoorziening in de vorm van een speelautomatenhal met de allure van een casino en unieke rooftopbar. Daarnaast vormt het Businesspoint een unieke zakelijke voorziening. Hiermee onderscheidt het hotel zich van het huidig aanbod in de regio en is het instaat om nieuwe eigen vraag te genereren.
- De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het stedelijk gebied in Echt en is gunstig gelegen ten opzichte van andere hotels met een snelweglocatie. De grootschalige (snelweg)hotels langs de A2/A73 bevinden zich met name rond Weert en Roermond in het noorden en Geleen in het zuiden. De projectlocatie vult het gat wat bestaat tussen deze gebieden.
- De (nieuwe) hotelgasten brengen ook toeristische kansen met zich mee voor de centrumgemeenten Roermond en Sittard-Geleen. Beide gemeenten zijn goed bereikbaar vanaf de locatie langs de snelweg.

#### Behoeftte hotelfaciliteiten Poort van Echt

- De combinatie van functies zoals een restaurant en bar is onmisbaar bij een modern (snelweg)hotel. Het restaurant wordt een ontmoetingsplaats voor hotelbezoekers, bezoekers aan de faciliteiten en lokale bewoners.
- De speelautomatenhal (met een casino uitstraling) en de rooftopbar (met terras) zijn uniek in de regio en zullen naar verwachtingen een nieuwe klantenstroom aantrekken. Daarnaast zijn de unieke concepten ook aantrekkelijk voor de lokale bewoners.
- Er is weinig overlap in functie met andere horeca en vergaderfaciliteiten in de regio. In geval van een meerdaags verblijf kunnen plaatselijke (horeca)ondernemers profiteren van de deels nieuwe klantenstroom.
- Een uniek totaalconcept met flexibel verhuurbare werkplekken, vergaderen, eten, slapen en entertainment (speelautomatenhal) ontbreekt momenteel in het onderzoeksgebied.

#### Slotsom

Het beoogd hotel met 88 kamers en hotelondersteunende functies aan de Aasterbergweg **voorziet in een actuele regionale behoefte**, kwantitatief en vooral kwalitatief. Het hotel leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten. De ontwikkeling doorstaat daarmee de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

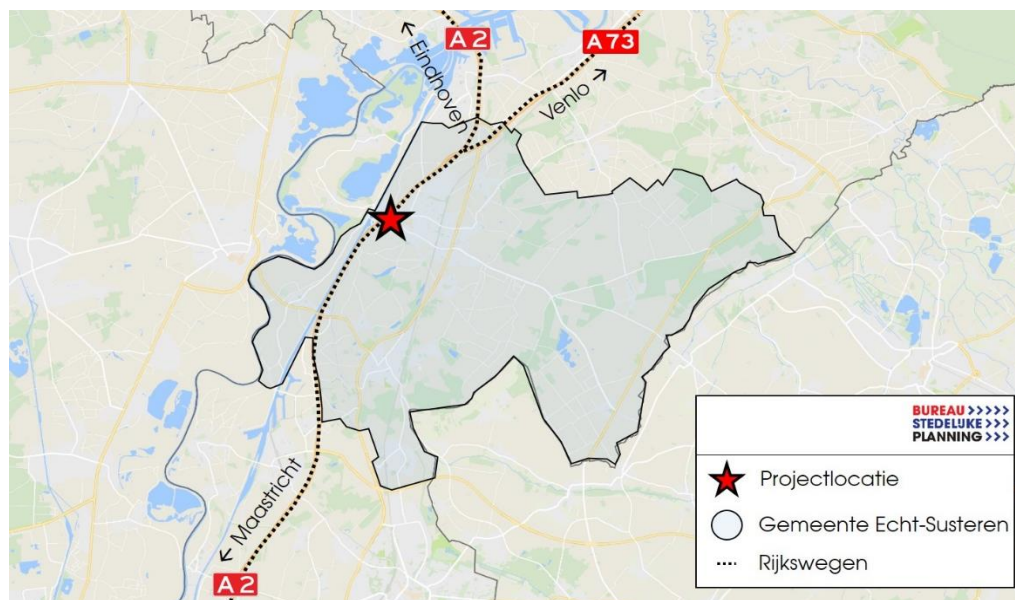
De initiatiefnemer heeft een totaalconcept voor ogen, met faciliteiten voor de zakelijke en leisure gast, zoals een restaurant, (rooftop)bar, (flex)werkplekken, vergaderfaciliteiten en een speelautomatenhal. Deze functies zijn van toegevoegde waarde voor zowel de hotelgasten, als voor zakelijke bezoekers en bewoners uit omgeving en regio die niet overnachten. Door gebruik van flexibele wanden kunnen de functies en ruimtes duurzaam worden gebruikt.

## 1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

In dit eerste hoofdstuk staat een korte beschrijving van de locatie en het project en haar onderdelen centraal.

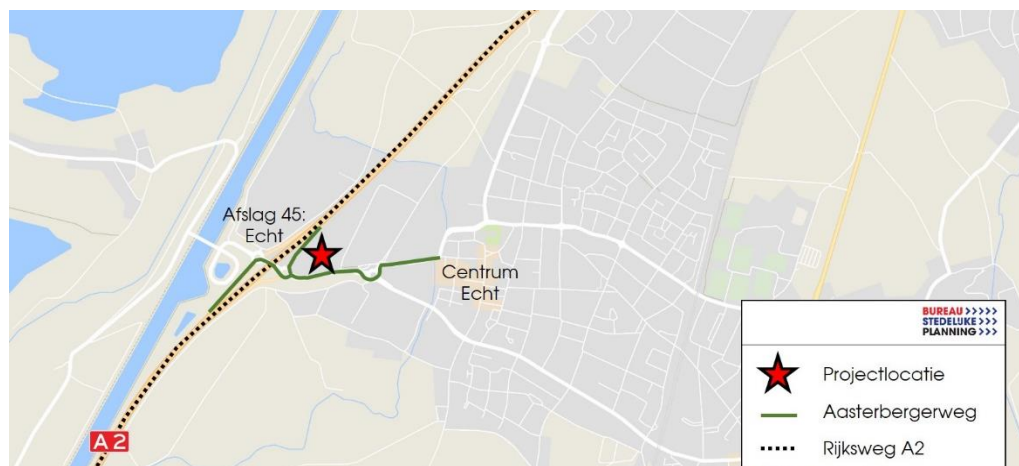
### 1.1 LIGGING PROJECTLOCATIE

De projectlocatie bevindt zich in de gemeente Echt-Susteren. De gemeente ligt in het zuidelijke deel van de regio Midden-Limburg. Echt-Susteren is dankzij de uitstekende ligging aan de A2 (nabij de splitsing met de A73), de provinciale weg N-295, het Julianakanaal en twee NS-stations (één in Echt en één in Susteren) een ideale uitvalsbasis voor de regio. De gemeente telt circa 32.000 inwoners, beslaat een oppervlakte van 103,47 km<sup>2</sup> en is centraal gelegen tussen Roermond en Sittard-Geleen, het Belgische Maaseik en de Duitse plaatsen Waldfeucht en Selfkant. Het is letterlijk het Smalste Stukje Nederland en heeft meer buitenlandse dan binnenlandse grenzen. Ten westen van de gemeente stroomt de Maas en de projectlocatie is gelegen bij de stedelijke kern Echt



FIGUUR 2 LIGGING HOTEL POORT VAN ECHT  
Bron: BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De projectlocatie bevindt zich naast afslag 45 van de A2 aan de Aasterbergerweg die de toegang vormt tot Echt. (zie Figuur 3). De projectlocatie is hiermee direct zichtbaar vanaf de snelweg en goed bereikbaar met de auto. Het huidige terrein ligt braak waardoor er voor de bouw van het hotel geen andere voorzieningen hoeven te wijken.



FIGUUR 3 PROJECTLOCATIE POORT VAN ECHT  
Bron: BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

## 1.2 HOTEL POORT VAN ECHT

De exploitant van Hotel Poort van Echt is reeds actief op de Limburgse hotelmarkt met het Theater Hotel Venlo en Mr Jigs Venlo. Het hotel in Echt zal met de Mr. Jigs formule worden uitgerold, gericht op zowel de zakelijke als Leisure gast onder de noemer “No Bullshit – Unexpected Luxury”. Het programma voor hotel Poort van Echt, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, is als volgt:

| BESTEMMING                                                   | MAXIMAAL                 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Hotel                                                        | 88 kamers                |
| Horeca (inclusief keuken en opslag)                          | 2.499 m <sup>2</sup> bvo |
| - Restaurant (incl. 692 m <sup>2</sup> terras)               | 1.904 m <sup>2</sup>     |
| - Rooftopbar                                                 | 215 m <sup>2</sup>       |
| - To-Go concept (brasserie)                                  | 380 m <sup>2</sup>       |
| Buitenterras rooftop bar (6 <sup>e</sup> verdieping)         | 406 m <sup>2</sup> bvo   |
| Speelautomatenhal (casino)                                   | 1.270 m <sup>2</sup> bvo |
| Mr Jigs Businesspoint (inclusief verkeersruimte en sanitair) | 1.222 m <sup>2</sup> bvo |
| - Flexwerkplekken                                            | 231 m <sup>2</sup>       |
| - Flexibel verhuurbare werkruimten                           | 432 m <sup>2</sup>       |
| - Verhuurbare multifunctionele zaal                          | 118 m <sup>2</sup>       |
| Parkeren                                                     | 455 plekken              |

TABEL 1 PROGRAMMA HOTEL POORT VAN ECHT  
Bron: Povse & Timmermans B.V. Sittard; Bestemmingsplan Hotel Poort van Echt, Pouderoyen Tonnaer, 2020

Daarnaast is ruimte opgenomen voor een aantal ondergeschikte voorzieningen:

- sport-en fitnessvoorzieningen;
- detailhandel;
- dienstverlening en kantoorruimte voor personeel

#### VERSCHUIFBARE WANDEN ZORGEN VOOR FLEXIBILITEIT >>

Het hotel kent een flexibele opzet door verplaatsbare wanden. De grootte van de ruimten en daarmee ook de functies kunnen daardoor worden aangepast. In economisch onzekere tijden zoals nu tijdens corona, blijkt dat flexibiliteit is gewenst. Wanneer een doelgroep compleet wegvalt (internationale toerist) kan worden ingespeeld op de behoefte aan werkplekken voor thuiswerkers.<sup>3</sup> Zo wordt een lage bezetting en leegstand voorkomen.

De flexibele ruimten geven tevens de mogelijkheid om het aantal hotelkamers in de toekomst te verhogen tot maximaal 112. Zodra door planologische sanering van hotelkamers elders binnen de gemeente Echt-Susteren plancapaciteit voor hotelkamers vrijvalt, zal de gemeente de exploitant daarover informeren en zullen partijen gezamenlijk bezien of en hoe deze vrijgevallen plancapaciteit planologisch kan worden toegevoegd aan de locatie Poort van Echt. Deze ladderonderbouwning betreft enkel de onderbouwning van 88 hotelkamers.

#### OPGENOMEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID >>

Om te voorkomen dat het plan bouwmogelijkheden voor hotels elders in Midden-Limburg frustreert door niet (tijdig) tot ontwikkeling te komen, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Dit geeft het college de mogelijkheid de bestemming van het plangebied te wijzigen indien exploitant het bouwplan niet binnen vier jaar heeft gerealiseerd.<sup>4</sup>

#### (UNIEKE) FACILITEITEN IN DE REGIO >>

Het plan voorziet in een kwalitatief hoogstaand hotel (4 sterren segment) met een aantal ondersteunende faciliteiten. De (kwalitatieve) behoefte aan deze faciliteiten wordt in hoofdstuk 5 toegelicht. De faciliteiten betreffen:

- **Horeca.** De horeca bestaat uit een To Go-concept op de begane grond, een groot restaurant op de 1<sup>e</sup> verdieping (all-day-long restaurant en gastrobar) en een rooftopbar op de 6<sup>e</sup> verdieping. De horeca biedt een totaalbeleving en dient als ontmoetingsplek voor zowel hotelgasten als niet hotelgasten. De rooftopbar is op gezette tijden ook exclusief te reserveren voor feesten en partijen.
- **Speelautomatenhal.** De speelautomatenhal is geïntegreerd in het hotel en kan bereikt worden via het hotel of een separate ingang. Het is dan ook

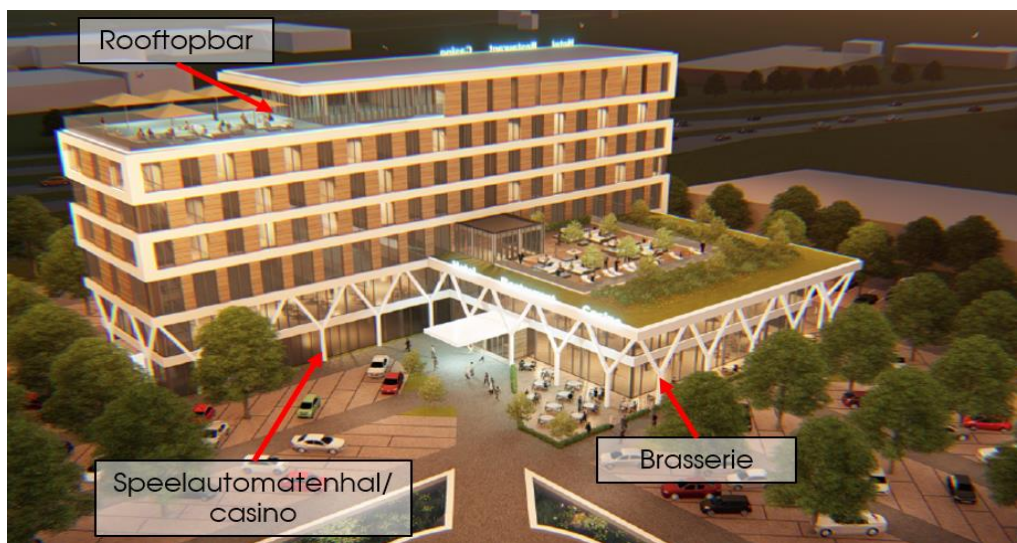
<sup>3</sup> <https://www.hospitality-management.nl/definitieve-doorbraak-hotels-als-werkplek>

<sup>4</sup> Wijzigen tot bedrijf tot en met categorie 4.1 en 3.2" zoals thans gedefinieerd in Bestemmingsplan "De Loop 2012, 2e herziening".

toegankelijk voor hotelgasten en bezoekers. De exploitant is Novomatic, dat gebruik maakt van de Casino Admiral formule.<sup>5</sup> De afwerking en aankleding is zeer hoogwaardig met de uitstraling van een casino.

- **Mr Jigs Businesspoint.** Op de 2<sup>de</sup> verdieping komt Mr Jigs Business Point gericht op de zakelijke klant. Hier worden verschillende werkruimten aangeboden, inspeland op de behoefte aan flexibel werken:
  - **Flexwerkplekken:** een grote co-working ruimte van 231 m<sup>2</sup> bvo. Hier kan men een werkplek (stoel) voor een dag worden gehuurd voor bijvoorbeeld thuiswerkers die willen ontmoeten.
  - **Flexibel verhuurbare werkruimten:** 18 flexibele gehele werkruimtes van 24 m<sup>2</sup> die groter of kleiner kunnen worden gemaakt. De werkruimten zijn zowel voor korte periode (halve dag) als langere periode (maximaal een maand) verhuurbaar. Dit biedt mogelijkheden voor reizigers van of naar het zuiden die willen werken (bijvoorbeeld tijdens opladen auto of tussentijdse call) en zzp'ers, thuiswerkers en studenten die thuis geen goede faciliteiten hebben. Het is niet mogelijk voor bedrijven zich hier permanent te vestigen.
  - **Verhuurbare multifunctionele zaal:** een ruimte van 118 m<sup>2</sup> die kan worden verhuurd en voor een verscheidenheid aan activiteiten worden ingezet, zoals vergaderingen, evenementen of workshops.

Met het uitgebreide aanbod aan voorzieningen wordt een brede doelgroep bediend. Het concept is aantrekkelijk voor zowel de toeristische (particuliere) markt als de zakelijke markt. Toeristen kunnen gebruik maken van het casino en de aanwezigheid van familiekamers. Voor de zakelijke gasten zijn er grote kamers voor lang verblijf, co-working spaces en af te huren werkruimten zowel kort als lang. Met dit uitgebreide aanbod worden de werknemers in de directe omgeving (zzp'ers en thuiswerkers), bezoekers aan lokale bedrijven en de reizende werknemers (On the Go) bediend.



FIGUUR 4 FACILITEITEN HOTEL POORT VAN ECHT

Bron: Povse & Timmermans B.V. Sittard 2020; bewerking Bureau Stedelijke Planning

<sup>5</sup> <http://www.novogaming.nl/exploitatie.html>

## 2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt het volgende:

### Artikel 3.1.6 lid 2

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

Met de nieuwe Ladder is het mogelijk om bij flexibele bestemmingsplannen te besluiten om de Ladderplicht door te schuiven naar het moment van uitwerking. Het opstellen van de motiveringen blijft maatwerk, waarbij de specifieke lokale omstandigheden van groot belang blijven.

Een onderzoek naar de behoefte heeft tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet erop toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

### Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Een behoefte aan voorzieningen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt op het totale aanbod aan bijvoorbeeld hotels, en kwalitatief op het hotel-segment, het soort locatie en/of de functie. Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. In dit rapport is de behoefte aan een hotel in Echt-Susteren vastgesteld.

### 3 CORONACRISIS EN DE TOERISTISCHE MARKT

In dit hoofdstuk staan de gevolgen van de coronacrisis centraal, voor de economie en de toeristische sector in het bijzonder. De impact van het coronavirus op de economische ontwikkeling van Nederland is naar verwachting fors. Doordat we ons momenteel midden in de coronacrisis bevinden, zijn er nog veel onzekerheden. Het is daarom moeilijk een exacte voorspelling te maken over de impact van de crisis. Wel is te verwachten dat dit zich met name op de korte termijn richt.

#### 3.1 GEVOLGEN ECONOMISCHE GROEI

Voor de prognose van de economische groei voor de komende tien jaar hanteert Bureau Stedelijke Planning twee scenario's die zijn gebaseerd op een combinatie van de door het CPB, ECB en BCI berekende lange termijnsenario's uit 2015 en 2018 en de korte termijnsenario's van het CPB uit 2020. Beide scenario's gaan uit van een forse impact van het Coronavirus op de economische ontwikkeling van Nederland. Het verschil in de scenario's zit met name in de mate waarin de economische problematiek zich doorzet van de ene bedrijfssector naar de andere (het domino-effect) en daarmee in de diepte en lengte van de recessie.

##### **Scenario 1 Kortdurende recessie als gevolg coronacrisis**

Het eerste scenario betreft een scherpe en kortdurende economische crisis. Dat wil zeggen een recessie in 2020 en herstel vanaf 2021. In dit scenario wordt de Nederlandse economie hard geraakt in 2020, met een krimp van 5% van het Bruto Nationaal Product. Dat is vergelijkbaar met het slechtste jaar van de financieel-economische crisis (2009). Ook de werkloosheid neemt toe als gevolg van vraaguitval en onzekerheid bij werkgevers. Anders dan in de vorige crisis is nu echter sprake van een externe oorzaak. Destijds waren structurele problemen in de financiële sector de oorzaak van de economische recessie en vervolgens de vastgoedmarktcrisis. Nu is door ingrijpen van de overheid, met het doel om de coronapandemie in te dammen, een deel van het bedrijfsleven stilgelegd of aan banden gelegd. De overheid en de banken staan er (in Nederland en een aantal andere landen) echter veel beter voor dan in 2009. Het steunpakket (van de Nederlandse overheid en van veel andere landen) helpt om productiecapaciteit te behouden, werkgelegenheid zoveel mogelijk in stand te houden en weer op het groeipad te komen. Hiermee volgt naar verwachting in 2021 herstel. Over de periode 2020-2030 gaat dit scenario uit van een gemiddelde groei van de werkgelegenheid van 1%.

### Scenario 2 Langdurige recessie als gevolg coronacrisis

Het tweede scenario gaat eveneens uit van een scherpe daling van de economische groei, maar met grotere en langdurige consequenties. In dit scenario is sprake van een domino-effect waardoor de malaise van de ene sector de andere zwaar raakt. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als de 'intelligente lock down' tot de zomer van 2021 of langer voortduurt. In dat geval zal de overheid mogelijk niet meer in staat zijn om het bedrijfsleven optimaal te steunen en zal ook de financiële sector averij oplopen. Daarnaast zal in dit scenario de economie van lidstaten in het zuiden en oosten van de EU extra zwaar geraakt worden. Dit zal een extra financiële inspanning vragen van de noordelijke staten wat in eerste instantie een remmend effect zal hebben op het economisch herstel. In dit scenario zal pas weer rond 2024 sprake zijn van economische groei. Het tweede scenario gaat voor de periode 2020-2030 uit van een gemiddelde groei van de werkgelegenheid van 0,5%.

## 3.2 GEVOLGEN ONTWIKKELING TOERISME

De vrijetijdssector wordt onevenredig hard geraakt door de coronacrisis, het (internationale) toerisme ligt grotendeels stil en leidt tot omzetverlies en mogelijke faillissementen van hotels. Doordat nog niet zeker is wanneer de crisis voorbij is zijn er nog veel onzekerheden rondom de gevolgen. Wel verwachten de experts dat de reis- en toerismesector zich snel zal herstellen, dit hebben lessen uit het verleden ons geleerd, zie onderstaand kader.

### Lessen uit het verleden

De afgelopen 20 jaar hebben verschillende gebeurtenissen een grote impact gehad op het toerisme, zoals terroristische aanslagen (zoals 9/11 en in Brussel), oorlogen (Irak-oorlog), de wereldwijde financiële crisis en epidemieën zoals SARS. Elke crisis is anders en niet vergelijkbaar, toch zijn er bepaalde patronen zichtbaar:

- De eerdere crisissituaties laten zien dat het internationale toerisme weer sterk herstelde na de crisisperiode. Het is daarom te verwachten dat er ook na de huidige coronacrisis herstel zal optreden.
- De gevolgen voor het reisgedrag van de SARS-epidemie kunnen worden vergeleken met de coronacrisis. Toch is er een grote kans dat de herstelperiode na corona langer zal duren dan bij SARS, onder andere door de grotere afhankelijkheid van China en de wereldwijde (semi)lockdowns.
- Het soort crisis heeft invloed op de hersteltijd. De herstelperiode na epidemieën en andere ziekte-uitbraken duurde gemiddeld 19,4 bijna 20 maanden.

Bron: NBTC <https://www.nbtc.nl/nl/home/coronavirus/impact-van-coronacrisis.htm>

Voor de prognoses van de toeristische markt gaan wij uit van de verwachtingen van het NBTC.<sup>6</sup> We gaan uit van een flinke dip in 2020 en 2021 gevolgd door een herstelperiode van ca. 3-4 jaar:

- In 2020 zijn de overnachtingen in hotels in Nederland flink gedaald met 47%.<sup>7</sup> Dit komt met name door een daling van het aantal overnachtingen van buitenlandse gasten met 65%.
- In 2021 zal rond de zomer voorzichtig herstel intreden dat zal doorzetten in 2022 en 2023. Eerst zal het binnenlands toerisme groeien, gevolgd door het buitenlands toerisme (eerst de buurlanden dan intercontinentaal).
- In 2024 zal de markt hersteld zijn en ligt het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019.

Vanaf 2024 gaan wij ervanuit dat het aantal toeristische overnachtingen zich weer verder positief zal ontwikkelen. Toch spelen er ontwikkelingen mee die ervoor kunnen zorgen dat de reiswereld na corona nooit meer hetzelfde zal zijn. Met populaire onderwerpen die spelen zoals duurzaamheid en de vraag of vliegen nog wel een must is, zal men deze periode misschien gebruiken om na te denken over hun reisgedrag en of reizen op dezelfde manier nog wel belangrijk is. Daarnaast wordt momenteel veel digitaal gewerkt, omdat face-to-face contact niet mogelijk is. Wanneer dit goed bevalt kan dit leiden tot een afname in de behoefte van zakelijk reizen. Ook bestaat de mogelijkheid dat een nieuwe pandemie uitbreekt, al zullen de landen daar nu wel beter op voorbereid zijn waardoor langdurige lockdowns kunnen worden vermeden.

De prognose is een conservatieve inschatting. Er zijn ook prognoses die uitgaan van een sneller herstel. Zo gaat vastgoedadviseur Colliers International er vanuit dat al in 2022 hetzelfde aantal hotelovernachtingen wordt behaald als in 2019.<sup>8</sup> De prognose van het NBTC volgt echter ook de lijn van Schiphol. Dick Benschop, de topman van Schiphol, verwacht ook dat de grootste luchthaven van Nederland tussen 2023 en 2025 pas terug is op het oude niveau.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> NBTC, Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, september 2020

<sup>7</sup> CBS, 30 procent minder toeristische overnachtingen in 2020, 26 februari 2021

<sup>8</sup> NOS, Aantal hotelovernachtingen in gunstigste geval in 2022 hersteld van corona, 15 januari 2021

<sup>9</sup> Trouw, Ondanks rode cijfers voorziet Schiphol al enig herstel. Maar: 'Pas na 2023 vliegen we weer als voorheen', 19 februari 2021

## 4 BEHOEFTERAMING HOTEL POORT VAN ECHT

In dit hoofdstuk staat de behoefteraming voor hotel Poort van Echt centraal. Dit is de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, oftewel het aantonen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan een hotel van 88 kamers. In de eerste paragraaf is het beleidskader geschetst. Daarna is het onderzoeksgebied afgebakend, zijn vraag en aanbod geanalyseerd en is de actuele regionale behoefte (kwantitatief en kwalitatief) in kaart gebracht.

### 4.1 BELEIDSKADER

Toerisme en recreatie staan hoog op de agenda in de provincie Limburg, de regio Midden-Limburg en de gemeente Echt-Susteren. Hieronder wordt relevant beleid uitgelicht.

PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG (POL) >>

- Onder de noemer van Samenwerking Midden-Limburg (SML) zijn voor recreatie en toerisme procesafspraken gemaakt die van invloed zijn op de ontwikkeling van nieuwe initiatieven zoals hotels. Deze afspraken zijn onderdeel van de uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).
- Nieuwe hotelinitiatieven met meer dan 30 bedden worden in het SML-overleg ingebracht. Daarbij wordt een waardering gegevens aan het initiatief waarbij aandacht is voor de kwaliteit, diversiteit, marktonderzoek, locatie en ruimtelijke ontwikkeling.
  - Hotel Poort van Echt heeft in 2016 reeds groen licht gekregen voor 88 in het Bestuurlijk Overleg van SML R&T.
- Tot slot heeft de provincie Limburg een onderzoek ingesteld naar de hotelmarkt in Limburg, wat in 2018 is opgeleverd.<sup>10</sup> Het onderzoek geeft de trend en de opgave duidelijk weer: de marktruimte voor nieuwe hotels is beperkt, in vastgestelde bestemmingsplannen is nog veel ruimte voor het bouwen van hotels, er zijn veel nieuwe initiatieven en in sommige regio's is er sprake van relatief veel minder vitaal hotelaanbod. Om de markt in beweging te houden, maar ook in het belang van een duurzame sector zijn keuzes in de regio noodzakelijk. Deze uitkomsten vormen de basis voor de regionale afstemming.
  - Voor Midden-Limburg bestaat beperkte marktruimte, die volledig wordt opgenomen door de bestaande hotelplannen. Van groot belang is daarom dat nieuwe hotels of uitbreidingsplannen de markt vergroten/ontwikkelen

<sup>10</sup> ZKA Leisure Consultants, Hotelmarktonderzoek provincie Limburg (2018)

en nieuwe bezoekaanleidingen creëren. Daarom moet worden ingezet op nieuwe prijs-kwaliteitsniveaus en hotels met eigen specifieke grootschalige voorzieningen. Uiteindelijk is het aan initiatiefnemers om een plan te onderbouwen vanuit de markt en aan te tonen op welke wijze de markt wordt verruimd.

- Middels dit rapport wordt de behoefte aan het voorliggend hotelconcept onderbouwd in paragraaf 4.5 en 4.6. Kort samengevat beschikt het project over een inpandige vrijetijdsvoorziening in de vorm van een speelautomatenhal en unieke rooftopbar. Daarnaast vormt het Businesspoint een unieke zakelijke voorziening. Het hotel onderscheidt zich hiermee van het huidige aanbod en is zo in staat zelf eigen vraag te creëren. Daarmee past de ontwikkeling in het onderzoek van ZKA.

#### REGIOVISIE MIDDEN-LIMBURG 2008-2028 >>

- Toerisme en recreatie wordt de komende decennia belangrijker voor Midden-Limburg. Een versterking van het profiel van de regio vraagt om de ontwikkeling van de Maasplassen als recreatief gebied.
- Naast pure recreatievoorzieningen gaat het hierbij ook om verblijfsaccommodaties, goede verbindingen, een zogenaamde nevel (in termen van verspreiding) van toeristische voorzieningen in het hele gebied en goede onderlinge verbindingen.

#### STRUCTUURVISIE ECHT-SUSTEREN 2012-2025 >>

De gemeente Echt-Susteren acht recreatie van toenemend belang, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. Een algemeen beleidsuitgangspunt is dan ook het versterken van het (extensief) toeristisch en recreatief aanbod (met name bed & reorganisatievoorzieningen en andere kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie). Bij grootschaligere verblijfsrecreatie wil de gemeente een kwaliteitsslag realiseren. Een hotel valt in de structuurvisie onder de 'niet-gebiedseigen recreatieve en toeristische voorzieningen'. Deze voorzieningen zijn niet gebonden aan het buitengebied en moeten daarom bij voorkeur in of in de nabijheid van het stedelijk gebied gevestigd worden. Nieuwe grootschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied is in principe niet gewenst.

Daarnaast heeft de gemeente ook laten weten de ontwikkeling Poort van Echt in de regio Midden-Limburg en met de Provincie afgestemd zal moeten worden waarbij op de aspecten onderscheidenheid, kwaliteit en locatie & ruimtelijke ontwikkeling getoetst zal worden.

- **Onderscheidenheid:** de combinatie van hotel/restaurant/speelautomatenhal/businesspoint is een bewezen succesvol concept, waarbij de onderdelen elkaar versterken. Het totaal zorgt voor een aantrekkelijke uitgaansformule voor een volwassen publiek. Functies vullen elkaar aan en staan niet op zichzelf.

- **Kwaliteit:** gerenommeerde partijen zullen het hotel met businesspoint, restaurant en de speelautomatenhal exploiteren. Omdat de functies elkaar aanvullen houdt men elkaar ook scherp en wordt de kwaliteit bewaakt. Marketingactiviteiten worden op elkaar afgestemd en vinden gezamenlijk plaats.
- **Locatie en ruimtelijke ontwikkeling:** het betreft een goede zichtlocatie: de 'Poort van Echt'. Het hotel/restaurant presenteert zich prominent en is een blikvanger. Met het project krijgt dit gebied een vitale uitstraling. Het komt het woon- en leefklimaat ten goede en verfraait het aanzien vanaf de openbare weg. Daarnaast ligt de locatie op een scharnierpunt gelegen tussen Midden- en Zuid-Limburg. Dit versterkt de aantrekkingskracht van het hotel.

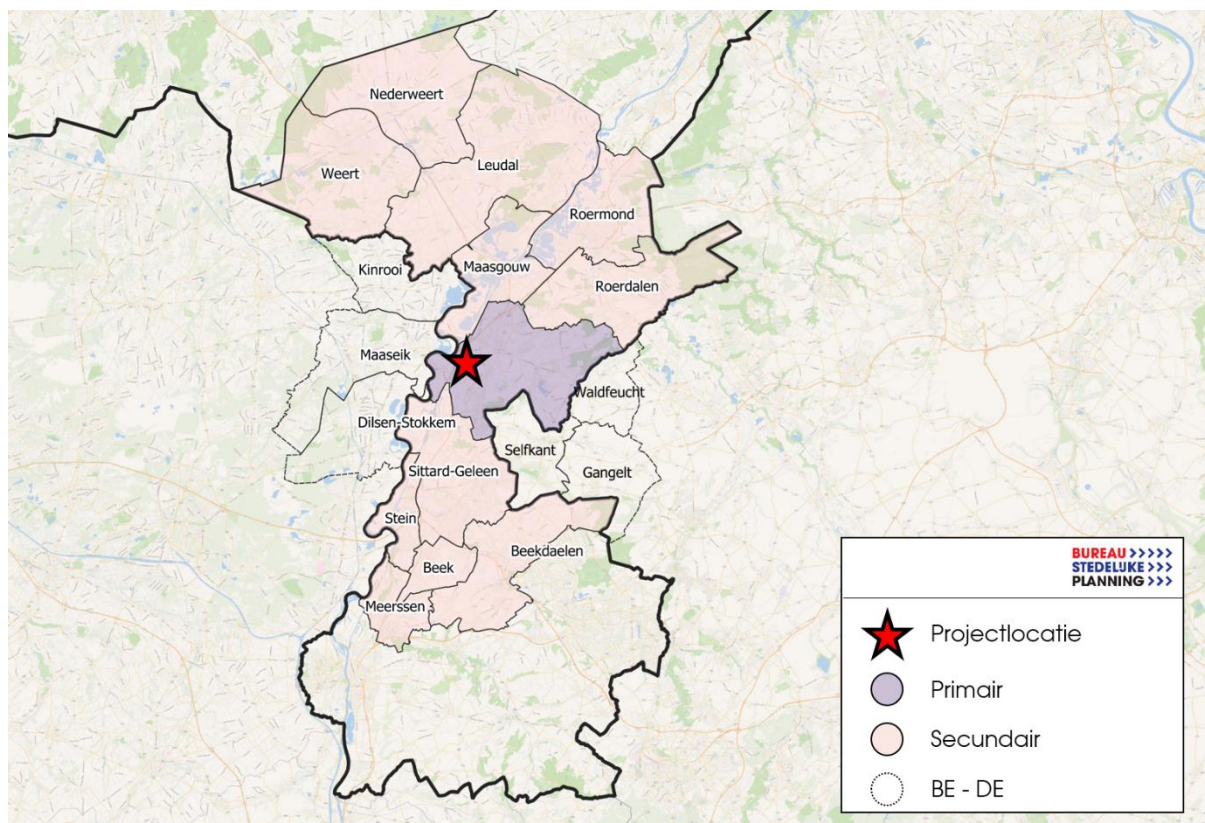
## 4.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied (wat het onderzoeksgebied vormt) van een hotel juist niet het direct omliggende gebied. Hotelgasten komen immers (doorgaans) van grote afstand. In potentie omvat het verzorgingsgebied de hele wereld. Voor de (plan)capaciteit is de regio tot 20 autominuten relevant. Bekend is dat een reistijd van circa 20 autominuten vanaf een specifieke locatie (hotel) door hotelgasten nog als een acceptabel alternatief wordt beschouwd. Alles wat op grotere afstand ligt (meer reistijd) komt niet in aanmerking. Om die reden is het verzorgingsgebied afgestemd voor de gemeenten binnen 20 minuten van de projectlocatie, zie Figuur 5. De gemeente Echt-Susteren is het primair onderzoeksgebied. Tot het secundair gebied behoren 11 Nederlandse gemeenten die geheel of grotendeels binnen 20 autominuten<sup>11</sup> van de projectlocatie liggen, te weten: Beek, Leudal, Maasgouw, Meerssen, Beekdaelen, Roerdalen, Roermond, Sittard-Geleen, Stein, Nederweert en Weert.

Naast de Nederlandse gemeenten vallen ook de Duitse gemeenten Gangelt, Selfkant en Waldfeucht en de Belgische gemeenten Dilsen-Stokkum Kinrooi en Maaseik binnen de afstand van 20 autominuten.

---

<sup>11</sup> Als de 20 minutengrens door de gemeente heen loopt, is de gemeente alleen meegenomen als meer dan de helft ervan binnen de grens valt. Om deze reden is de gemeente Beesel niet opgenomen in het verzorgingsgebied. Nederweert valt ook grotendeels buiten de 20 minuten, maar is op verzoek van SML en vanwege relevante hotelontwikkelingen langs de A2 wel toegevoegd aan het onderzoeksgebied.



FIGUUR 5 ONDERZOEKSGBIED HOTEL POORT VAN ECHT

Bron: Wikimedia achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

### 4.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

In deze paragraaf brengen we de vraag naar hotelkamers in beeld aan de hand van de ontwikkeling van het aantal gasten, overnachtingen, de bezettingsgraad en de opbrengst per kamer. In Bijlage 1 zijn de complete tabellen opgenomen.

#### ONTWIKKELING AANTAL GASTEN EN OVERNACHTINGEN IN LIMBURG >>

- Het aantal (toeristische) gasten dat overnacht in een hotel in Limburg is tussen 2012 en 2019 sterk gestegen (+26%), maar minder sterk dan de landelijke stijging, excl. Amsterdam (+40%).
- Het aantal overnachtingen is in dezelfde periode eveneens toegenomen (+22%), maar blijft ook achter bij het landelijk gemiddelde, excl. Amsterdam (.39%).
- De groei van het aantal overnachtingen in de provincie Limburg kwam voornamelijk door een toename van gasten uit het buitenland, dat harder steeg dan het aantal overnachtingen door gasten uit Nederland. De bezoekers komen met name uit Nederland, Duitsland of België:
  - In 2019 kwam 69% van de bezoekers in Limburg uit Nederland. In heel Nederland ligt dit aandeel een stuk lager: 49%. Daarna kwam 10% van de

bezoekers uit Duitsland (gelijk aan NL gemiddelde) en 9% uit België (in Nederland 5%).

- Uit hotelmarktonderzoek provincie Limburg van ZKA (2017) blijkt dat in Noord- en Midden-Limburg relatief veel buitenlandse persoonsovernachtingen plaatsvinden (respectievelijk 49% en 53%). In Midden-Limburg zijn dit vooral Duitsers (18%) en personen uit ‘overig Europa’ (22%).
- Het aantal zakelijke overnachtingen in de provincie Limburg is in de periode 2012-2019 gestegen met 23%, waarmee het harder steeg dan het aantal toeristische overnachtingen (22%). Dit is opmerkelijk aangezien in heel Nederland in dezelfde periode het aandeel toeristische overnachtingen (60%) juist sterker is gestegen dan zakelijk (34%).

|                             | GASTEN | OVERNACHTINGEN | ZAKELIJKE<br>OVERNACHTINGEN |
|-----------------------------|--------|----------------|-----------------------------|
| Provincie Limburg           | +26%   | +22%           | +23%                        |
| Nederland (excl. Amsterdam) | +40%   | +39%           | +31%                        |
| Nederland                   | +45%   | +49%           | +34%                        |

TABEL 2 GROEI GASTEN EN (ZAKELIJKE) OVERNACHTINGEN 2012-2019  
Bron: CBS 2020

#### ONTWIKKELING BEZETTINGSGRAAD EN REVPAR (OPBRENGST PER KAMER) >>>

De hieronder weergegeven bezettingsgraden en REVPAR<sup>12</sup> (opbrengst per kamer), komen uit het meeste recente Hosta Rapport van Horwath (september 2020). De cijfers zijn gebaseerd op een steekproef van 398 hotels binnen Nederland. Dit maakt de cijfers betrouwbaar en daarom worden de Hosta rapporten veelal als bron gebruikt in verschillende hotelstudies.

- De gemiddelde bezettingsgraad in Limburg (72,0%) ligt in 2019 iets lager dan het landelijke gemiddelde (73,5%). Door de hogere gemiddelde kamerprijzen in de provincie is de REVPAR ook hoger in Limburg.
- In de periode 2013-2018 is de bezettingsgraad en de REVPAR (opbrengst per kamer) in de provincie Limburg geleidelijk gestegen. In Nederland (exclusief Amsterdam en Schiphol) is deze trend zichtbaar. In 2019 is de bezettingsgraad in Limburg echter iets gedaald, van 72,4% naar 70,0%. Het landelijke gemiddelde steeg juist van 72,9% in 2018 naar 73,5% in 2019.

|                                        | BEZETTINGSGRAAD | GEM. KAMERPRIJS | REVPAR |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|--------|
| Provincie Limburg                      | 72,0%           | € 102           | € 74   |
| Nederland<br>(excl. A'dam en Schiphol) | 73,5%           | € 96            | € 71   |

TABEL 3 FUNCTIONEREN HOTELS IN DE PROVINCIE LIMBURG 2019  
Bron: Hosta, 2020

<sup>12</sup> RevPar = opbrengst per kamer (berekening: bezettingsgraad \* gem. kamerprijs), bron: Hosta, 2020

In het hotelmarktonderzoek provincie Limburg van ZKA (2017) worden andere bezettingsgraden gegeven. Op basis van enquêtes is de gemiddelde bezettingsgraad voor Limburg in 2017 vastgesteld op 63%, en in Midden-Limburg op 59%. Deze lagere bezettingsgraad kan worden verklaard doordat de bezettingsgraad in Nederland afgelopen jaren ieder jaar zijn gestegen en in 2019 dus hoger liggen dan in 2017. Daarnaast is een andere steekproef is uitgevoerd (ZKA: 143 ingevulde enquêtes door hotels in Limburg en ZKA: 398 hotels door Nederland). Het Hosta rapport wordt echter gezien als zeer betrouwbare bron voor hotelstudies<sup>13</sup> en vormt daarom de basis in deze behoefte­raming. Wel is in de marktruimte berekening ook een variant opgesteld met de lagere bezettingsgraad vanuit het ZKA rapport, zie Bijlage 4.<sup>14</sup>

#### GROEI­PROGNOSE OVERNACHTINGEN MIDDEN-LIMBURG >>

De groei­prognoses van het toerisme in de tijden voor de coronacrisis waren zeer positief. Het NBTC voorspelde dat het aantal toerisme in Nederland jaarlijks zal doorgroeien met 2,7% tot 2030.<sup>15</sup> Ook de groeiverwachting voor Limburg en Midden-Limburg zijn positief. In het hotelmarktonderzoek provincie Limburg van ZKA (2017) wordt de potentie van Midden-Limburg onderschreven en wordt een gemiddelde groeivoet voorspeld van 2% per jaar. De groei komt zowel uit de zakelijke als toeristische markt:

- **Zakelijk.** De gunstige ligging en goede bereikbaarheid vanaf de A2, de scharnierfunctie tussen Eindhoven en Zuid-Limburg en de impact van campussen in de Westelijke Mijnstreek zorgen voor extra vraag.
- **Toeristisch.** De regio biedt een sterk toeristisch product met de Maasplassen en het Designer Outlet Roermond (DOR).

De verwachting is dat de groei zich na herstel van de impact van de coronacrisis weer zal doorzetten. In deze studie gaan wij uit van de laatste prognoses van het NBTC<sup>16</sup>. Deze prognose gaat ervanuit dat de vraag in 2024 weer hersteld zal zijn en het aantal overnachtingen gelijk zal liggen als het aantal in 2019. Daarna zet de verwachte groei zich weer door.

## 4.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

In deze paragraaf brengen we het huidige en toekomstige hotelaanbod in beeld. In Bijlage 2 zijn de complete tabellen opgenomen.

<sup>13</sup> Horwath HTL : <https://horwathhtl.nl/news/persbericht-hosta-2020-nederlandse-hotelmarkt-wacht-op-coronavaccin/>

<sup>14</sup> Wanneer een lagere bezetting wordt gehanteerd valt de marktruimte lager uit dan vastgesteld in paragraaf 4.5. Met de bezettingsgraad uit het ZKA rapport (59% in Midden-Limburg in 2017) zal de marktruimte uitkomen op 248 tot 370 kamers in plaats van 417 – 566 kamers.

<sup>15</sup> NBTC, Perspectief 2030, 2018

<sup>16</sup> NBTC, Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, 28 september 2020

## HUDIG AANBOD HOTELS ONDERZOEKSGBIED >>

- In de gemeente Echt-Susteren zijn momenteel 5 hotels gevestigd met gezamenlijk 81 kamers. De hotels in de gemeente Echt-Susteren zijn met gemiddeld 16 kamers per hotel, bovengemiddeld kleinschalig.
- In de regio tot 20 autominuten binnen Nederland (excl. Echt-Susteren) zijn 93 hotels gevestigd. Met gemiddeld 19 kamers per hotel zijn deze hotels bijna twee keer zo klein als het landelijk gemiddelde.
- Recente ontwikkelingen zijn uitbreiding hotel Roermond (28 kamers), Hotel Valies Roermond (60 kamers) en Budget Ibis Hotel in Stein (93 kamers).

|              | GEMEENTE<br>ECHT-SUSTEREN | TOT 20 AUTOMIN.<br>NEDERLAND | TOTAAL | NEDERLAND |
|--------------|---------------------------|------------------------------|--------|-----------|
| Hotels       | 5                         | 93                           | 98     | 3.665     |
| Kamers       | 81                        | 1.764                        | 1.845  | 138.489   |
| Kamers/hotel | 16                        | 19                           | 19     | 38        |

TABEL 4 AANTAL HOTELS EN HOTELKAMERS IN ECHT-SUSTEREN, REGIO EN NEDERLAND

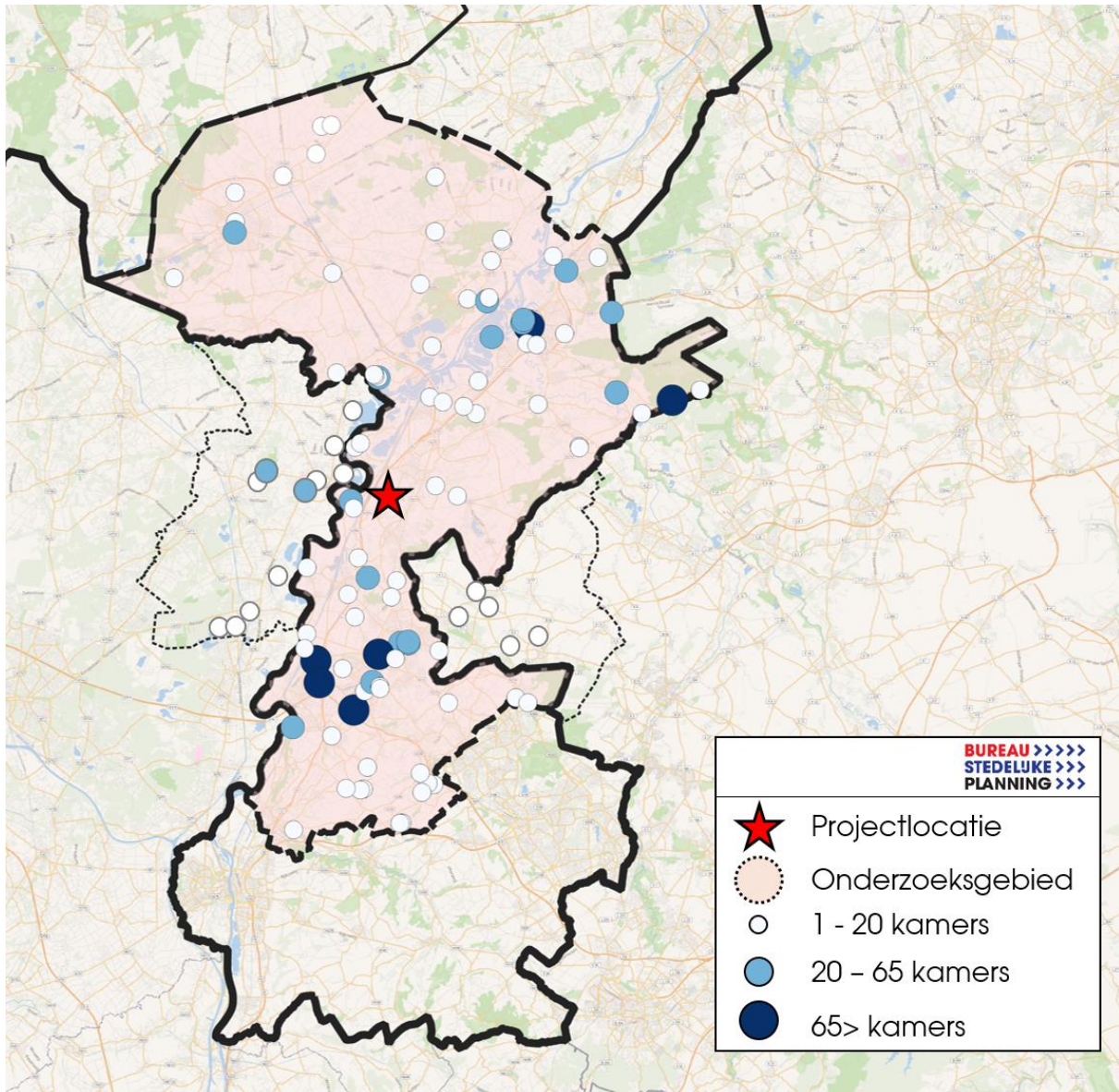
Bron: Cijfers onderzoeksgebied: HorecaDNA, april 2020; aangevuld met eigen inventarisatie, Cijfers Nederland: database HorecaDNA, december 2019 \*exclusief Duitse en Belgische deel

- Het huidig aanbod ligt met name geconcentreerd in de grote steden van het onderzoeksgebied (zie Figuur 6). In Roermond bevinden zich 16 hotels met 451 kamers, 25% van het totale kameraanbod. In Sittard-Geleen bevinden zich 19 hotels met 430 kamers, 24% van het totale kameraanbod.
- De grote hotels in het onderzoeksgebied bevinden zich in het noorden en met name het zuiden van het onderzoeksgebied. De projectlocatie valt precies tussen de huidige ligging van de grootschalige hotels in.

## TYPERING HOTELAANBOD<sup>17</sup> >>

- **Aantal kamers:** Het aanbod in het onderzoeksgebied (excl. België en Duitsland) bestaat vooral uit kleine hotels. Meer dan de helft (58%) van alle hotels heeft minder dan 10 kamers. Daarnaast zijn er 26 hotels (27% van het aanbod) met 11 tot 30 kamers. Het aandeel grootschalige hotels (+100 kamers) is zeer beperkt; slechts 2 hotels bieden meer dan 100 kamers (Van der Valk Hotel Stein-Urmond, 166 kamers en Theaterhotel De Oranjerie, 102 kamers).
- **Type:** De meeste hotels in het onderzoeksgebied (excl. België en Duitsland) regio Echt-Susteren betreft een pension (34%). Deze pensions bieden gezamenlijk slechts 7% van het kameraanbod aan. Het grootste aandeel in kameraanbod (56%) wordt gevormd door een hotel in combinatie met café-restaurant.

<sup>17</sup> In Bijlage 2 zijn de complete tabellen opgenomen



FIGUUR 6 HOTELAANBOD ONDERZOEKSGBIED

Bron: HorecaDNA, april 2020; Wikimedia achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

## AANBOD DUITSLAND EN BELGIË >>

Naast het aanbod in de gemeenten in Limburg valt ook het aanbod in België en Duitsland binnen het onderzoeksgebied.

- In de drie gemeenten in België binnen 20 autominuten zijn 11 (kleine) hotels gevestigd met gemiddeld 13 kamers. Het aanbod bestaat met name uit hotels in combinatie met restaurant en of café. De meeste hotels zijn in de buurt van de Maas gevestigd.
- In de drie Duitse gemeenten is het aanbod zeer beperkt met. In totaal zijn er 6 hotels. Deze hotels zeer eveneens overwegend kleinschalig met gemiddeld 7 kamers per hotel. Het aanbod bestaat grotendeels uit pensions.

## HOTELONTWIKKELINGEN ONDERZOEKSGBIED &gt;&gt;

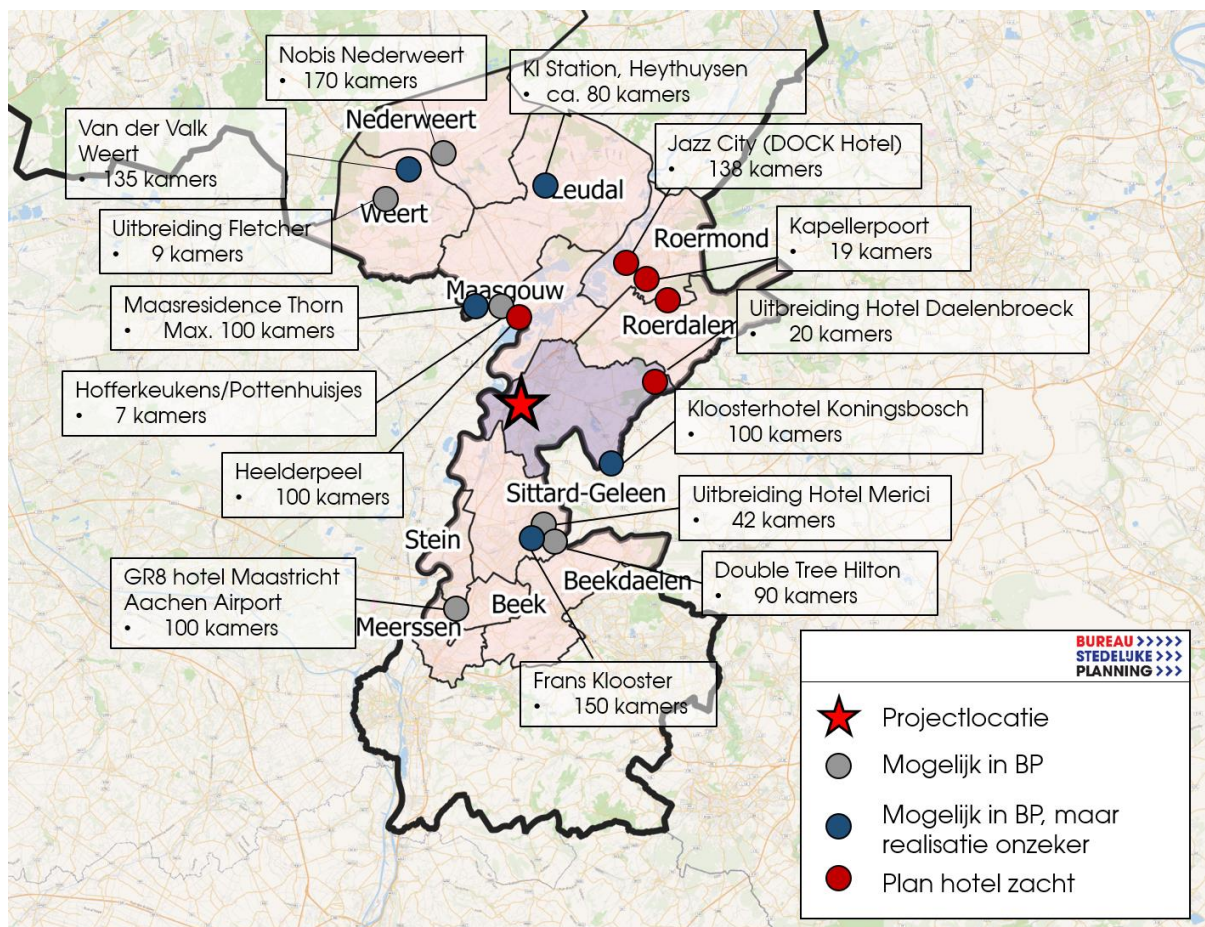
In Tabel 17 in Bijlage 3 zijn de hotelplannen in Echt-Susteren en de regio tot 20 autominuten uiteengezet (zie ook Figuur 7). Hierin is een onderscheid gemaakt tussen harde (mogelijk in bestemmingsplan) en zachte plancapaciteit (initiatief).

- In het onderzoeksgebied zijn momenteel tien harde hotelplannen die mogelijk zijn in het bestemmingsplan. Een groot deel van deze plannen zijn echter zeer onzeker. De plannen hebben een gezamenlijke capaciteit van 867 kamers.
- Van drie van deze harde plannen is de realisatie onzeker: Koningsbosch in Echt-Susteren (100 kamers), Frank Klooster in Sittard-Geleen (150 kamers) en KI Station Heythuysen in Leudal (80 kamers). Voor zowel Koningsbosch als het KI-Station is de vergunning geweigerd door de gemeente. Beide plannen spelen al lange tijd, maar van ontwikkeling is het de afgelopen vijf jaar niet gekomen en is ook de komende tijd geen sprake. De bouw van het hotel als onderdeel van een Chinees cultuur- en gezondheidscentrum in het Frans Klooster in Sittard is in juni 2020 weer uitgesteld. De verwachting is dat de oplevering van het project nog minstens vijf tot tien jaar zal duren.<sup>18</sup>
- Dit betekent dat bijna de helft van de harde plancapaciteit - 330 van de 867 kamers – (voorlopig) niet tot ontwikkeling komt. Vanwege deze onzekerheid beschouwen wij in totaal 537 kamers (berekening: 867 – 330) als relevante plancapaciteit.
- Het zachte planaanbod (niet planologisch vastgelegd) bestaat uit in totaal 546 kamers. Hiervan hebben 406 kamers groen licht gekregen in het regionaal overleg, waaronder de ontwikkeling van Poort van Echt voor 88 kamers in 2016. Het zachte aanbod is niet meegenomen in de behoeftebepaling, aangezien deze plannen nog niet zijn vastgelegd in vigerende bestemmingsplannen.

Door de vele onzekere hotelplannen in de regio Midden-Limburg is het lastig om nieuwe ontwikkelingen toe te laten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is van belang dat toegekende plancapaciteit ook daadwerkelijk wordt benut, omdat niet gebruikte plancapaciteit bouw mogelijkheden elders frustreert. In verband hiermee is in het ontwerpbestemmingsplan voor Hotel Poort van Echt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college de mogelijkheid geeft de bestemming van het plangebied te wijzigen.<sup>19</sup> Het college kan van deze bevoegdheid gebruik maken indien exploitant het bouwplan niet binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan volledig heeft gerealiseerd.

<sup>18</sup> [https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200616\\_00164496/bouw-groot-chinees-hotel-in-sittard-opnieuw-uitgesteld](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200616_00164496/bouw-groot-chinees-hotel-in-sittard-opnieuw-uitgesteld)

<sup>19</sup> Wijzigen tot bedrijf tot en met categorie 4.1 en 3.2” zoals thans gedefinieerd in Bestemmingsplan “De Loop 2012, 2e herziening”.



FIGUUR 7 HOTELONTWIKKELING ONDERZOEKSGBIED

Bron: Wikimedia achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

## ALTERNATIEVE OVERNACHTINGSMOGELIJKHEDEN &gt;&gt;

Naast hotels zijn er alternatieve overnachtingsmogelijkheden, zoals Bed & Breakfast en AirBnB, een relatief nieuw fenomeen (zie ook Bijlage 2).



FIGUUR 8 BED &amp; BREAKFAST EN AIRBNB IN REGIO ECHT-SUSTEREN

Bron: HorecDNA, april 2020. \*Exacte aantallen zijn niet bekend omdat de inschrijving bij de KvK niet altijd exact is; bewerking Bureau Stedelijke Planning

AirBnB en Bed & Breakfast zijn (nog) relatief bescheiden van omvang in de onderzoeksregio en van een geheel andere aard dan reguliere hotelovernachtingen. De accommodaties bedienen veelal een andere doelgroep, vaak gezinnen of grote groepen die voor langere tijd tevens de behoefte hebben aan een keuken om zelf te koken. Hierdoor vormt de particuliere vakantieverhuur

eerder een toevoeging dan een bedreiging voor de hotelmark. Vandaar dat deze verder niet tot de relevante plancapaciteit zijn gerekend en verder niet in de analyse zijn betrokken.

## 4.5 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

### KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De huidige en toekomstige behoefte aan hotels in de regio is afhankelijk van twee componenten:

1. **De autonome vraag/behoefte naar hotelkamers**, op basis van het huidig aanbod, de huidige bezettingsgraad en de groeiprognoze van het aantal hotelovernachtingen (inclusief effect van de Coronacrisis, zie paragraaf 3.1) is een bandbreedte opgesteld.
2. **De vervangingsvraag** als gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld (tijdelijke) migrantenhuisvesting.

In Tabel 5 zijn de uitkomsten van de kwantitatieve toets weergegeven. De volledige berekening is toegevoegd in Bijlage 4.

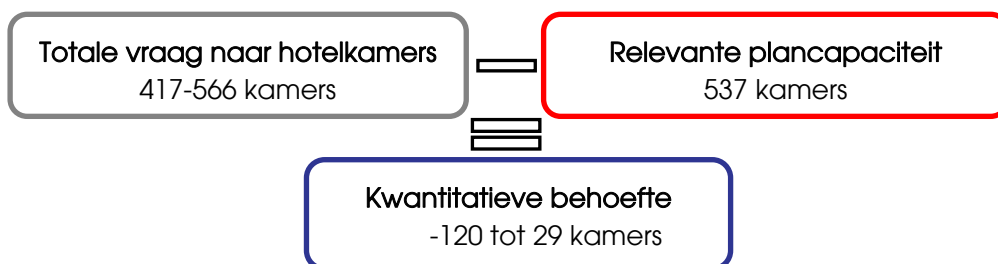
| PARAMETER                                         | UITKOMST       |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Benodigde extra kamercapaciteit 2030              | 214-363        |
| Vervangingsvraag nieuwe kamercapaciteit 2020-2030 | 203            |
| <b>Totale behoefte extra kamercapaciteit</b>      | <b>417-566</b> |

TABEL 5 UITKOMSTEN BEHOEFTERAMING HOTELS <20 AUTOMINUTEN VANAF DE PLANLOCATIE

### KWANTITATIEVE MARKTRUIMTE >>

Voor het bepalen van de behoefte is de relevante plancapaciteit van belang in het onderzoeksgebied. Er zijn in totaal tien hotels mogelijk gemaakt in bestemmingsplannen (zie ook paragraaf 4.4) met een gezamenlijke capaciteit van 867 kamers. Van drie van de tien plannen (in totaal 330 kamers) is de realisatie echter uiterst onzeker en deze beschouwen we dan ook niet als relevante plancapaciteit. Dan blijft er nog een planvoorraad over van 537 kamers.

Als de extra vraag naar hotelkamers (in totaal 417-566 de komende tien jaar in het onderzoeksgebied) geconfronteerd wordt met de harde relevante plancapaciteit (537 kamers) blijft er slechts beperkt kwantitatieve marktruimte over voor de ontwikkeling van hotelkamers. De maximale marktruimte betreft 29 kamers. De 88 kamers in hotel de Poort van Echt passen hier slechts gedeeltelijk in.



## 4.6 KWALITATIEVE BEHOEFTE

### KWALITATIEVE ASPECTEN POORT VAN ECHT >>

Naast de kwantitatieve behoefte dient ook de kwalitatieve behoefte aannemelijke te worden gemaakt voor de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hotelgasten kiezen hun hotel voornamelijk vanwege de locatie, de functie en het concept. Het aantal sterren dat een hotel heeft is minder belangrijk.<sup>20</sup> Bijzondere kwalitatieve aspecten leiden over het algemeen tot extra autonome vraag. Onderstaand is op deze aspecten nader ingegaan.

| ASPECT                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Locatie</b><br>(Kwaliteiten)<br><br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aantrekkelijke locatie in een aantrekkelijke regio voor toeristen.</b> Het hotel ligt aan de entree van de kern Echt ligt waarbij zowel de centrumvoorzieningen van Echt als de rust en ruimte van het buitengebied op korte afstand liggen.</li> <li>• <b>Bereikbaarheid.</b> Het hotel bevindt zich direct aan de autosnelweg A2 op slechts 2 autominuten van de splitsing met de A73. De regio vormt de scharnierfunctie tussen Eindhoven en Zuid-Limburg en kent daardoor een groot bereikt. Daarnaast is de locatie langs de snelweg goed zichtbaar. Hiermee kan het gemakkelijk passanten aantrekken.</li> <li>• <b>Parkeergelegenheid.</b> Er is voldoende parkeergelegenheid (455 plaatsen). Dit maakt het makkelijk om gasten te ontvangen</li> </ul> |
| <b>Aanvullend concept</b><br><br>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Concept is aanvullend op huidige aanbod.</b> In de directe omgeving van de Poort van Echt is het aanbod overwegend kleinschalig. De omliggende hotels hebben gemiddeld rond de 20 kamers. Hotel Poort van Echt biedt voorzie in een opwaardering en modernisering van het aanbod en maakt het mogelijke grote groepen (van meer dan 100 personen) in Echt-Susteren onder te brengen.</li> <li>• <b>Moderne uitstraling.</b> Het hotel heeft een moderne uitstraling en vormt met de faciliteiten voor een volwaardig aantrekkelijk concept.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         |

<sup>20</sup> De deelname van hotels aan het sterrenstelsysteem is vanaf 1 januari 2015 vrijwillig. Voor de gast betekent de sterrenclassificatie 'slechts' een indicatie van de geboden kwaliteit. Hoe meer sterren een hotel heeft, hoe hoger de verwachtingen van de gast. Er is overigens in de branche al geruime tijd discussie over het huidige sterrenclassificatiesysteem. Volgens diverse hoteliers is de manier van classificeren achterhaald. Bepaalt een schoenpoetsmachine of een broekenpers of het hotel vijf sterren waardig is? Deze faciliteiten worden nauwelijks nog gebruikt, maar volgens de normering moet het hotel er wel over beschikken.

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zowel toeristische als zakelijke markt.</b> Het hotel kan, mede door de combinatie met faciliteiten, zowel het toeristische als zakelijke segment goed bedienen.</li> <li>• <b>Flexibele kamers.</b> De hotelkamers en ruimten kunnen door flexibele wanden worden gekoppeld zodat ze kunnen veranderen van grootte en daarmee voor verschillende functies kunnen worden gebruikt. De huidige coronacrisis laat zien dat flexibiliteit gewenst is. Zo kan het hotel terugvallen op andere doelgroepen wanneer de vraag voor andere groepen wegvalt (bijvoorbeeld het internationale toerisme).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Onderscheidende Faciliteiten</b></p>  | <p>Bij het hotel is een aantal faciliteiten voorzien uniek is in de regio en voor een extra bezoekmotief aan het hotel zorgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Speelhal(casino-achtig).</b> Ook gericht op het veraangename van het verblijf. Deze combinatie is uniek in het onderzoeksgebied en zorgt voor nieuwe vraag.</li> <li>• <b>Horeca (rooftopbar).</b> Het restaurant en de bar richten zich zowel op gasten van het hotel als inwoners van de regio. Een rooftopbar zorgt voor een onderscheidend horecaconcept, in het onderzoeksgebied zijn geen andere rooftopbars te vinden en in Limburg alleen in Maastricht. Vanaf de 6<sup>de</sup> verdieping is een schitterend uitzicht over de Maasplassen en Echt. Dit kan ervoor zorgen dat er extra vraag wordt gecreëerd.</li> <li>• <b>Jigs Business Point.</b> De co-working spaces (flexwerkplekken) en verhuurbare werkruimten zijn uniek in de regio. Op deze strategische plek midden in Limburg en naast de A2 biedt dit een extra reden voor lang of kort verblijf bij hotel Poort van Echt.</li> <li>• <b>Grote kamers</b> voor families en zakelijke gasten die langer verblijven.</li> </ul> |
| <p><b>Prijs-kwaliteit verhouding</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is een viersterrenhotel beoogd met een gunstige prijskwaliteit verhouding.</li> <li>• Diezelfde verhouding wordt bij voorkeur ook doorgezet in het restaurant en de andere faciliteiten.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

TABEL 6 ASPECTEN VAN INVLOED OP KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN HOTELKAMERS

## HOTEL EN LOCATIE VOLDOEN AAN RANDVOORWAARDEN PROVINCIE &gt;&gt;

Hotel Poort van Echt voldoet aan de randvoorwaarden voor snelweghotels die zijn vastgesteld in het hotelonderzoek provincie Limburg van ZKA<sup>21</sup>:

1. Het concept moet **onderscheidend** zijn, waardoor een marktvergroterend effect kan optreden. Eigen (in pandige) vrijetijdsvoorzieningen wordt genoemd als potentieel middel om eigen en nieuwe vraag aan te trekken.
2. Het hotel ligt bij voorkeur op **korte afstand van stedelijk gebied** en er moet sprake zijn van **geografische spreiding**. Hiermee wordt voorkomen dat hotels worden gevestigd bij meerdere afslagen op korte afstand van elkaar.

<sup>21</sup> ZKA, Hotelmarktonderzoek provincie Limburg, 2018

### 1. Onderscheidend concept met marktvergroterend effect

- **Speelautomatenhal.** Het hotel heeft een eigen vrijetijdsvoorziening in de vorm van een speelautomatenhal met de uitstraling van een casino. Dit betreft een nieuwe type aanbod in de regio, waardoor een extra bezoekenmotief voor toeristen wordt toegevoegd.
- **Rooftopbar met terras** In aansluiting biedt ook de rooftopbar (met terras) een extra bezoekenmotief. Deze voorziening is een uniek in de regio. Vanuit de rooftopbar is de gehele regio, het natuurschoon en de kern Echt te aanschouwen. De rooftopbar is af te huren voor bijzondere gelegenheden, waarbij gasten ook kunnen overnachten.
- **Jigs business point.** De combinatie van flexwerkplekken en verhuurbare afgesloten werkruimten voor korte en lange tijd zijn uniek in de regio. Met name de langdurige verhuurbare werkruimten zorgen voor een extra bezoekenmotief aan het hotel.

De faciliteiten vormen samen ook nog een uniek totaalconcept. In het volgende hoofdstuk wordt de behoefte aan de faciliteiten (los en samen) onderbouwd.

### 2. Optimale locatie

- **Korte afstand stedelijk gebied.** Het hotel ligt in het stedelijk gebied van Echt wat direct na de afslag van de snelweg begint. Daarnaast is op slechts 200 meter het centrum van Echt gelegen, zie Figuur 3.
- **Geografische spreiding.** Het hotel is geografisch gunstig gelegen ten opzichte van de overige grote hotels in het onderzoeksgebied. Deze hotels zijn momenteel met name aan de in het noorden en zuiden van het onderzoeksgebied gelegen nabij Roermond en Sittard-Geleen. Dit is relatief ver gelegen van de projectlocatie lang de afslag 45, zie Figuur 6.

STRATEGISCHE LOCATIE ZORGT VOOR OVERLOOP ZAKELIJK GASTEN >>

Door de ligging en goede bereikbaarheid vanaf de A2 en de scharnierfunctie tussen Eindhoven en Zuid-Limburg wordt een overloop van zakelijke gasten verwacht:

- **Overloop.** Door de centrale ligging tussen Eindhoven en Zuid-Limburg kan het hotel een overloopfunctie vervullen. De regio's overlappen grotendeels met het onderzoeksgebied van de Poort van Echt. Het hotel kan tijdens piekmomenten omtrent congressen (bijvoorbeeld European Fine Art Fair en de Interclassics beurs) en evenementen (Andre Rieu Vrijthofconcerten) de vraag vanuit deze regio's opvangen.
- **Zakelijke gasten.** De gunstige ligging is aantrekkelijk voor zakelijke gasten in de regio. In het gebied ten zuiden van het hotel liggen grote bedrijven als VDL, DSM en Sabic en Nedcar. Het bedrijventerrein Chemelot is hier eveneens gelegen. De bedrijven en het terrein trekken veel (internationale) zakelijke gasten aan. Het hotel is gunstig gelegen ten opzichte van deze bedrijven, direct aan de rijksweg A2. VDL in Born ligt op slechts 10 autominuten en Chemelot in Geleen op 15 autominuten

## 4.7 TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient aan een aantal (proces)vereisten te worden voldaan op grond van de vereiste toelichting zoals voorgeschreven in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ook wel de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’) en recente jurisprudentie. Kort samengevat is van belang:

- Het aantonen van de **behoefte** aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De gevolgen of ruimtelijke effecten op de structuur, leegstand en het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat voortvloeiend uit een (tussen)uitspraak van de Raad van State inzake het centrumplan Emmeloord en daaropvolgende uitspraken.

### Behoeftes hotelontwikkeling Poort van Echt

De ontwikkeling hotel Poort van Echt voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte die leidt tot markverruiming en daardoor grotendeels zijn eigen vraag genereert.

- Er is tot 2030 een behoefte aan 417-566 nieuwe hotelkamers in de regio tot 20 autominuten. De harde relevante plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt 537 kamers, waarmee de kwantitatieve marktruimte -120 tot 29 kamers bedraagt. De ontwikkeling van hotel Poort van Echt (88 kamers) past slechts gedeeltelijk binnen de becijferde kwantitatieve behoefte.
- Echter wordt vanwege het unieke concept van hotel Poort van Echt extra vraag verwacht. De unieke faciliteiten in de vorm van de speelautomatenhal, rooftopbar, flexwerkplekken en werkruimten zullen voor een extra bezoekmotief zorgen. Het hotel creëert daarmee eigen vraag vanuit zowel de leisure als zakelijke markt.

Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het aantonen van de behoefte als één van de uitgangspunten van de Ladder van duurzame verstedelijking.

### Ruimtelijke effecten

De locatie en het concept wijken op een aantal wezenlijke punten af, (zie Tabel 6), waardoor nauwelijks concurrentie met bestaande en in ontwikkeling zijnde hotels in de regio verwacht worden. Het hotelconcept combineert een aantal unieke elementen (zoals concept, doelgroep en functie) en voorziet in een specifieke kwalitatieve behoefte en eigen vraag. Deze nieuwe vraag brengt kansen met zich mee voor combinatiebezoek aan de omliggende gemeenten. De effecten zijn niet van dien aard zijn dat er sprake is van sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

## 5 QUICK SCAN HOTELFACILITEITEN

In het hotel Poort van Echt is ook ruimte voor bij het hotel behorende faciliteiten zoals horeca (all day long-restaurant, bistro, en rooftopbar), een speelautomatenhal, flexwerkplekken, werkruimten en vergaderfaciliteiten. Deze functies zijn ondersteunend aan de hotelfunctie en ook toegankelijk voor niet-hotelgasten. In deze notitie is een beknopte motivatie gegeven voor de aanvullende, ondersteunende functies van het hotel Poort van Echt.

### 5.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In de tabel hieronder zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen weergegeven voor de verschillende faciliteiten.

|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Horeca</b></p>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Horeca is een groeisector.</b> De vraag naar horeca in Nederland is de afgelopen jaren flink toegenomen en de omzetten stijgen al zes jaar op een rij met gemiddeld ruim 5% per kwartaal (voor corona).</li> <li>• <b>Bijzondere concepten en blurring.</b> Gasten wensen steeds meer unieke concepten. Tegelijkertijd mengen horecagelegenheden met verschillende andere functies (blurring). Dit heeft gezorgd voor een groei in populariteit van horeca in (boutique) hotels, waar een volledige unieke ervaring wordt aangeboden.<sup>22</sup></li> </ul>                                                                                                      |
|  <p><b>Speelautomaten</b></p>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Groeimarkt.</b> Het aantal spelersplaatsen in speelhallen groeit al vijf jaar op rij. Van 24.065 in 2014 naar 19.133 in 2018 (meest recente cijfers).<sup>23</sup></li> <li>• <b>Concentratie.</b> De meeste speelhallen en casino's staan in het westen en zuiden van het land. In het westen vanwege de grote bevolkingsdichtheid en in het zuiden vanwege de nabijheid van België en Duitsland.</li> <li>• <b>Reistijd.</b> 72,7% wonen binnen 10 minuten reistijd van een speelhal.</li> </ul>                                                                                                                                                                 |
|  <p><b>Flexwerken en werkruimten</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>De vraag naar kleine werkruimte en flexwerkplekken groeit.</b> Waar de vraag al tijdens toenam heeft de huidige coronacrisis als een katalysator gewerkt. Waar grotere kantoren, van meer dan 1.000 vierkante meter, nog steeds minder populair zijn dan voor de crisis, is de vraag naar kleinere (flexibele) werkruimten juist gestegen met vijftien procent.<sup>24</sup></li> <li>• <b>Hotels gaan flexwerkplekken aanbieden.</b> Toekomstgerichte hotelexploitanten zetten in op hybride concepten, waarbij flexibele werkruimte worden aangeboden om extra inkomsten te genereren. Zo kan de hotelomzet tot wel 20% worden verhoogd.<sup>25</sup></li> </ul> |

<sup>22</sup> MissetHoreca, 10 horecatrends: Wat is in? Booming horecaconcepten, februari 2020

<sup>23</sup> Nederlandse Kansspelautoriteit (KSA) Marktsan landgebonden kansspelen 2020

<sup>24</sup> Algemeen Dagblad, Klaar met thuiswerken: vraag naar kleine kantoorruimte stijgt, september 2020

<sup>25</sup> Hospitality Management, Definitieve doorbraak hotels als werkplek, september 2020

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Vergaderen en evenementen</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vraag naar bijzondere externe locaties.</b> In Nederland bestaat een grote vraag naar bijzondere locaties voor cursussen, bijeenkomsten en vergaderingen (voor corona).<sup>26</sup> De gemiddelde duur van (externe) vergaderingen is 7,45 uur en circa 10% van de vergaderingen duurt 2 dagen of langer. Hierbij worden doorgaans vergadering als ook de overnachting onder één dak geregeld.<sup>27</sup></li> <li>• <b>Herstel na corona.</b> De congres- en vergadermarkt is grotendeels stilgevallen door corona. Het NBTC gaat ervanuit dat de markt in 2023 weer hersteld zal zijn.<sup>28</sup></li> </ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

TABEL 7 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN ONDERSTEUNENDE HOTELFACILITEITEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

## 5.2 GROEIENDE VRAAG IN REGIO MIDDEN-LIMBURG

De vraag naar de hotelfaciliteiten komt, naast de groei van het toerisme, ook vanuit de groei van de bedrijvigheid in de regio. De sterke groei van de zakelijke markt zorgt voor een grote vraag naar de zakelijke faciliteiten, zowel voor de werknemers (werkplekken) als bezoekers (overnachtingsmogelijkheden).

- In Midden-Limburg groeide de economie (bruto regionaal product) afgelopen 10 jaar met gemiddeld 1,4% per jaar. Hiermee presteert de regio beter dan het Nederlands gemiddelde (1%) en presteert het beter dan Noord- en Zuid-Limburg.
- De bedrijvigheid in Midden-Limburg is de laatste jaren ook sterk toegenomen. Uit cijfers van het CBS blijkt dat in 2020 32.470 bedrijven in de regio zijn gevestigd. Dit zijn er 14,6% meer dan in 2015. Vergeleken met 2010 is er zelfs een toename van 25,7% te zien.<sup>29</sup> Ook hier presteert de regio beter dan Noord- en Zuid-Limburg.
- De verwachting is dat economie verder zal groeien. De regio investeert in innovatie, toerisme en goede bedrijvenlocaties zodat mee bedrijven zich zullen vestigen.<sup>30</sup>

| REGIO          | 2010    | 2015            | 2020             |
|----------------|---------|-----------------|------------------|
| Midden-Limburg | 25.835  | 28.345 (+9,7%)  | 32.470 (+14,6%)  |
| Limburg        | 110.645 | 121.270 (+9,6%) | 137.810 (+13,6%) |

TABEL 8 ONTWIKKELING AANTAL BEDRIJVEN MIDDEN-LIMBURG

Bron: CBS Statline, 2020 \*meest recente cijfers uit 2019

<sup>26</sup> NRIT, CBS, NBTC & CELTH, Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd, 2019

<sup>27</sup> Worldmeetings.com

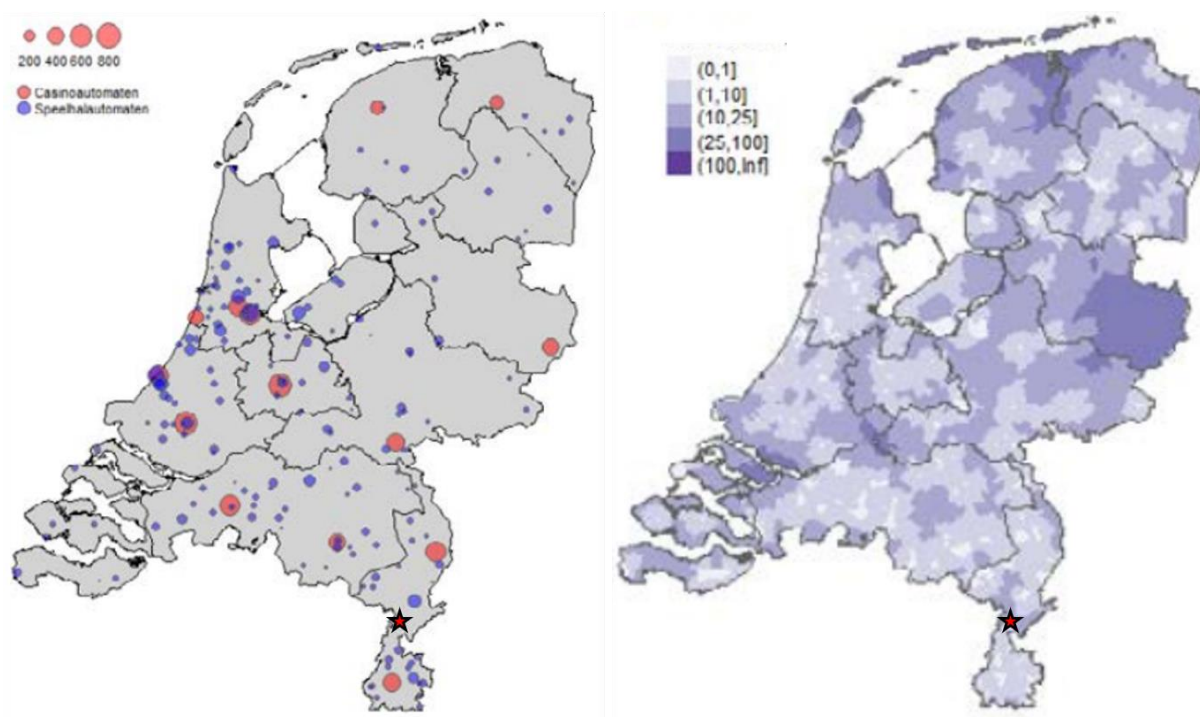
<sup>28</sup> Onderzoek naar impact coronacrisis op de Europese meetings- en congresmarkt, augustus 2020

<sup>29</sup> CBS Statline, 2020

<sup>30</sup> Economische Visie Roermond Binden. Boeien. Bewegen. (2017)

### 5.3 HUIDIG AANBOD (OMGEVING) ECHT

- **Restaurants:** In de gemeente Echt-Susteren zijn in totaal 18 restaurants gevestigd. Het aanbod is grotendeels geconcentreerd in het centrum van Echt, op circa 10 minuten lopen van het hotel. In de gemeente is slechts één hotel gevestigd met een groot restaurant. Het gaat om hotel-restaurant de Roosterhoeve op ca. 5 km. van Hotel Poort van Echt.
- **Bars/cafés:** Er zijn momenteel 36 bars/cafés in de gemeente Echt-Susteren. Café de Weegbrug ligt op slechts 100 meter afstand van de projectlocatie. Andere bars/cafés liggen veelal in het centrum van Echt. In de gemeente en het gehele onderzoeksgebied zijn geen rooftopbars aanwezig.
- **Speelautomatenhal:** In de regio tot 20 autominuten vanaf de Poort van Echt (exclusief aanbod over de grens) zijn zevental speelautomatenhallen/casino's te vinden.<sup>31</sup> Hiervan bevinden zich de meeste relatief ver van Hotel Poort van Echt in Roermond (drie) en Sittard-Geleen (drie). De projectlocatie ligt tussen deze concentraties in, waardoor de inwoners van de gemeente Echt-Susteren relatief ver moeten reizen om een speelhal te bereiken. De afstand tot een speelhal is 10 tot 25 kilometer. Voor bijna driekwart van de inwoners in Nederland (72,7%) is dit minder dan 10 kilometer. In het verzorgingsgebied zijn momenteel geen combinaties van hotel en casino aanwezig.<sup>32</sup>



FIGUUR 9 AANTAL SPELERSPLAATSEN SPEELHALLEN (LINKS) EN AFSTAND TOT SPEELHAL (RECHTS)  
Bron: Kansspelautoriteit, 2020

<sup>31</sup> In een speelautomatenhal kan alleen gespeeld worden op speelautomaten, in een casino zijn naast speelautomaten ook live spellen. Dat laatste is (vooralsnog) alleen voorbehouden/vergund aan Holland Casino.

<sup>32</sup> Wel bestaan er aan de rand van het onderzoeksgebied in Weert en Nederweert plannen voor een zelfde combinatie van hotel met casino. De twee initiatieven zijn echter in strijd met elkaar en lijken maar niet tot realisatie te komen.

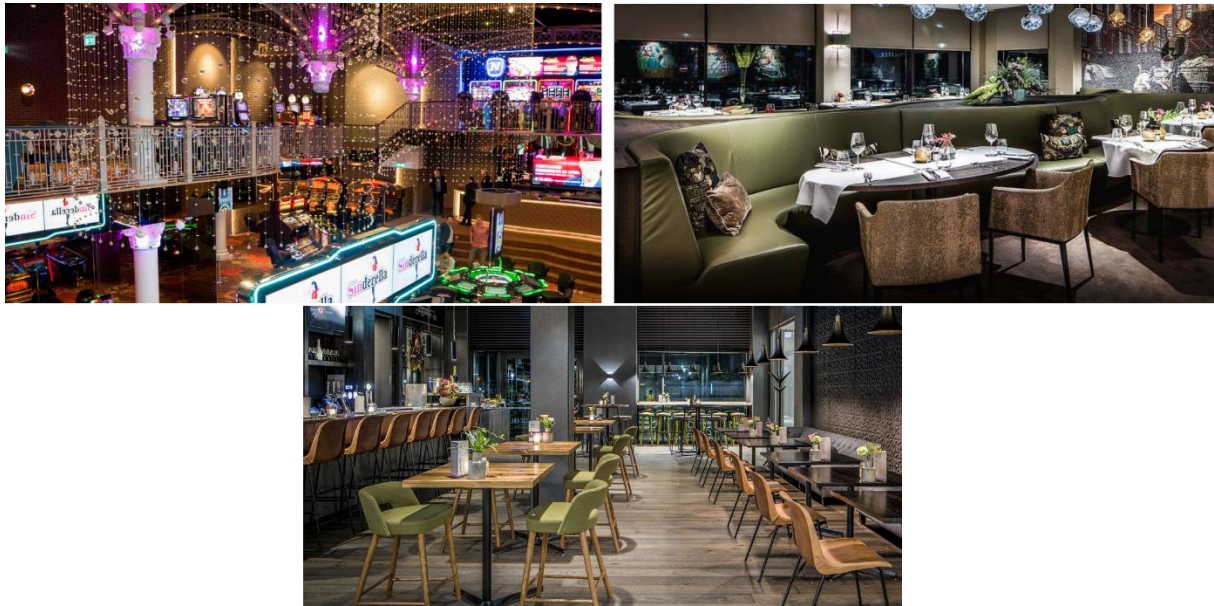
- **Flexwerkplekken en flexibel verhuurbare werkruimten.** In het onderzoeksgebied zijn verschillende aanbieders van flexwerkplekken, zoals De Werkplaats in Sittard en ROOOMS Roermond. Deze aanbieders zijn puur gericht op werkruimten en bieden geen andere functies. Daarnaast zijn ze niet direct langs de snelweg gelegen en is de minimale verhuur van werkruimten een maand in plaats van een dagdeel zoals bij het voorliggend concept. Op dit moment zijn er nog geen hotels in het onderzoeksgebied waar kortdurend verhuur van werkruimten een geïntegreerd onderdeel is van het businessplan. Wel bieden hotels in de huidige coronacrisis vaker tijdelijk hotelkamers aan als werkruimten.<sup>33</sup>
- **Vergaderfaciliteiten:** Er zijn verschillende hotels in het verzorgingsgebied met één of meerdere vergader- en conferentiezalen. Het betreft veelal de grotere hotels die zijn aangesloten bij een hotelketen.

## 5.4 REFERENTIEANALYSE SOORTGELIJKE HOTELS

- Soortgelijke hotels (met meer dan 50 kamers) in Limburg beschikken veelal over faciliteiten als restaurants met daarbij een hotelbar, lounge en café. Het restaurant moet een ontmoetingsplek worden voor hotelbezoekers en niet hotelbezoekers. Dit principe is in opkomst en komt al vaker voor in grote steden, met name in de randstad. Voorbeelden zijn Zoku in Amsterdam en het Bunk hotel in Utrecht.
- Entertainment in de vorm van speelautomaten/casino komt voornamelijk bij een aantal vestigingen van der Valk Hotels (o.a. Hoorn, Eindhoven, Gilze-Tilburg, Sassenheim-Leiden, Nuland) voor. Bezoekers kunnen bij deze hotels een zogeheten Eat, Stay & Play arrangement boeken. In de hotelplannen van het Van der Valk in Weert is een casino opgenomen. Dit plan wordt echter aangevochten door de gemeente Nederweert.<sup>34</sup>
- De combinatie van hotel en een rooftopbar is zeldzaam. Succesvolle voorbeelden zijn te vinden in Amsterdam: W Hotel, Hopp in Hotel Casa en Het Volkshotel. Ook in Rotterdam zijn verschillende rooftopbars te vinden, waaronder die van hotel NHOW waar in de zomer verschillende concerten worden gegeven.
- Hotels met verhuurbare werkplekken op goed bereikbare locaties langs de snelweg zijn in opkomst. Een goed voorbeeld is Postillion hotels. Deze hotels zijn langs snelwegen gelegen en nabij elektrische oplaadstations (Allego charging, Tesla Supercharger). Hier kunnen zowel grote zakelijke evenementen worden georganiseerd op kort gebruik worden gemaakt van werkplekken terwijl de auto oplaadt.

<sup>33</sup> NRC, De lege hotelkamer is nu een thuishokantoor, april 2020

<sup>34</sup> [https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200425\\_00157799/nederweert-handhaaft-verzet-tegen-casino-bij-van-der-valk-in-weert](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200425_00157799/nederweert-handhaaft-verzet-tegen-casino-bij-van-der-valk-in-weert)



FIGUUR 10 IMPRESSIE HOTELFACILITEITEN POORT VAN ECHT

Bron: Povse &amp; Timmermans B.V. Sittard, 2020; bewerking Bureau Stedelijke Planning

## 5.5 CONCLUSIE

De hotelondersteunende functies zijn nodig om het unieke totaalconcept (No Bullshit – Unexpected Luxury) van hotel Poort van Echt te realiseren. Zo worden op een locatie verschillende doelgroepen bereikt door verschillende unieke functies samen te brengen. Door de unieke functies en het unieke totaalconcept is het hotel in staat een eigen hotelvraag te genereren. De functies spelen in op de trends en ontwikkelingen en voegen iets toe aan het huidig aanbod.

### HORECA >>

#### Restaurant (Gastrobar en All-day-long)

Een restaurant is onmisbaar bij een modern (snelweg)hotel. Op loopafstand van het hotel zijn er in het centrum van Echt diverse (café-)restaurants gevestigd. De restaurants zijn in eerste instantie gericht op hotelgasten maar dient ook als ontmoetingsplaats voor niet enkel hotelgasten (bezoekers speelautomatenhal, Mr Jigs Business Point en lokale bewoners). Hierdoor wordt een uniek concept gecreëerd en is er derhalve weinig overlap in functie. In geval van een meerdaags verblijf kunnen plaatselijke (horeca)ondernemers profiteren van de deels nieuwe klantenstroom.

#### Rooftopbar

Een rooftopbar is een uitzonderlijk horecaconcept dat momenteel ontbreekt in het onderzoeksgebied. Dit concept trekt zowel hotelgasten, zakelijke bezoekers als lokale bewoners aan die willen genieten van het uitzicht. Vanwege het unieke uitzicht over de regio leent de locatie zich voor bijzondere (zakelijke)

bijeenkomsten en evenementen als muzikale optredens of filmvoorstellingen. Het sluit daarmee goed aan op de andere faciliteiten en functies.

#### SPEELAUTOMATENHAL >>

Een speelautomatenhal maakt het hotel meer aantrekkelijk en vergroot de reikwijdte. De hal zal een functie hebben voor hotelgasten, inwoners uit de gemeente, de regio (ook België en Duitsland) en passanten vanaf de rijksweg A2. De locatie vult het gat tussen Roermond en Sittard-Geleen en zorgt voor de eerste combinatie van speelautomatenhal-hotel in het onderzoeksgebied. Bij hotel Poort van Echt kan zo een uniek compleet pakket worden aangeboden.

#### MR JIGS BUSINESSPOINT >>

##### **Flexwerkplekken en flexibel verhuurbare werkruimten**

Tijdens de huidige coronacrisis is er een stijgende behoefte aan flexwerkplekken en verhuurbare werkruimten. De verwachting is dat men ook na de crisis vaker thuis zal (mogen) werken. Goed bereikbare werkplekken waar men kan ontmoeten en concentreren bieden een alternatief voor een ongunstige thuissituatie.

Daarnaast is de locatie zeer gunstig gelegen voor mensen onderweg naar of van Zuid-Limburg voor een korte werkpauze, bijvoorbeeld voor het opladen van de auto. Een totaalconcept werken, vergaderen, eten en slapen ontbreekt momenteel in het onderzoeksgebied.

##### **Vergaderfaciliteiten**

De zaalbehoefte is een afgeleide van de hotelvraag. Vergaderruimten zijn van belang om de zakelijke markt goed te kunnen bedienen. Door flexibele wanden kunnen de ruimten worden gesplitst of samengevoegd. Dit vergoot de mogelijkheden, waarbij zalen ook kunnen worden gebruikt voor bijvoorbeeld workshops, lezingen of voorstellingen.

## BIJLAGE 1 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

### AANTAL HOTELGASTEN EN HOTELOVERNACHTINGEN PROVINCIE LIMBURG >>

| <b>PROVINCIE LIMBURG</b>                  | <b>2012</b>  | <b>2013</b>  | <b>2014</b>  | <b>2015</b>  | <b>2016</b>  | <b>2017</b>  | <b>2018</b>  | <b>2019*</b> |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Aantal hotelgasten (x 1.000)              | 1.718        | 1.642        | 1.742        | 1.850        | 1.836        | 2.096        | 2.212        | 2.160        |
| Aantal hotelovernachtingen (x 1.000)      | 2.915        | 2.813        | 2.923        | 3.066        | 3.016        | 3.319        | 3.611        | 3.565        |
| <i>Waarvan uit Nederland</i>              | <i>2.117</i> | <i>2.064</i> | <i>2.124</i> | <i>2.207</i> | <i>2.080</i> | <i>2.249</i> | <i>2.431</i> | <i>2.388</i> |
| <i>Waarvan uit Europa (excl. NL)</i>      | <i>705</i>   | <i>656</i>   | <i>693</i>   | <i>745</i>   | <i>826</i>   | <i>940</i>   | <i>1.028</i> | <i>1.036</i> |
| <i>Waarvan uit buiten Europa</i>          | <i>93</i>    | <i>93</i>    | <i>106</i>   | <i>114</i>   | <i>112</i>   | <i>130</i>   | <i>152</i>   | <i>141</i>   |
| Aantal zakelijke overnachtingen (x 1.000) | 1.050        | 980          | 1.060        | 1.140        | 1.150        | 1.260        | 1.270        | 1.290        |

TABEL 9 AANTAL HOTELGASTEN EN HOTELOVERNACHTINGEN IN PROVINCIE LIMBURG

Bron: CBS, 2020 \*voor 2017 voorlopige cijfers

### AANTAL HOTELGASTEN EN HOTELOVERNACHTINGEN NEDERLAND >>

| <b>NEDERLAND</b>                          | <b>2012</b>   | <b>2013</b>   | <b>2014</b>   | <b>2015</b>   | <b>2016</b>   | <b>2017</b>   | <b>2018</b>   | <b>2019*</b>  |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Aantal hotelgasten (x 1.000)              | 21.014        | 21.521        | 23.122        | 24.176        | 25.758        | 28.572        | 29.646        | 30.569        |
| Aantal hotelovernachtingen (x 1.000)      | 36.536        | 37.390        | 39.864        | 41.617        | 44.590        | 48.873        | 51.611        | 54.403        |
| <i>Waarvan uit Nederland</i>              | <i>18.709</i> | <i>19.039</i> | <i>19.680</i> | <i>19.910</i> | <i>21.421</i> | <i>22.529</i> | <i>23.743</i> | <i>24.272</i> |
| <i>Waarvan uit Europa (excl. NL)</i>      | <i>13.474</i> | <i>13.935</i> | <i>15.325</i> | <i>16.437</i> | <i>17.609</i> | <i>19.629</i> | <i>20.857</i> | <i>22.403</i> |
| <i>Waarvan uit buiten Europa</i>          | <i>4.353</i>  | <i>4.416</i>  | <i>4.859</i>  | <i>5.270</i>  | <i>5.560</i>  | <i>6.715</i>  | <i>7.011</i>  | <i>7.728</i>  |
| Aantal zakelijke overnachtingen (x 1.000) | 15.750        | 15.880        | 16.380        | 16.820        | 17.780        | 19.260        | 20.040        | 21.060        |

TABEL 10 AANTAL HOTELGASTEN EN HOTELOVERNACHTINGEN IN NEDERLAND

Bron: CBS, 2020 \*voor 2017 voorlopige cijfers

## BEZETTINGSGRAAD EN REVPAR (OPBRENGST PER KAMER) &gt;&gt;

|                       | PROVINCIE LIMBURG |       |       |       | NEDERLAND<br>(EXCL. A'DAM EN SCHIPHOL) |       |       |       |
|-----------------------|-------------------|-------|-------|-------|----------------------------------------|-------|-------|-------|
|                       | 2016              | 2017  | 2018  | 2019  | 2016                                   | 2017  | 2018  | 2019  |
| Bezettingsgraad       | 68,2%             | 73,5% | 72,4% | 72,0% | 68,4%                                  | 72,0% | 72,9% | 73,5% |
| Gemiddelde kamerprijs | € 96              | € 99  | € 104 | € 102 | € 88                                   | € 91  | € 95  | € 96  |
| RevPAR                | € 65              | € 73  | € 75  | € 74  | € 60                                   | € 66  | € 69  | € 71  |

TABEL 11 BEZETTINGSGRAAD EN REVPAR LIMBURG EN NEDERLAND (EXCL. AMSTERDAM EN SCHIPHOL)

Bron: Hosta Report, 2020

## BIJLAGE 2 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

### AANBOD PRIMAIR ONDERZOEKSGBIED >>

| GEMEENTE      | PLAATS     | NAAM                      | DEELSECTOR | KAMERS    | BEDDEN     |
|---------------|------------|---------------------------|------------|-----------|------------|
| Echt-Susteren | Echt       | Betty's bed and breakfast | PK         | 2         | 4          |
| Echt-Susteren | Echt       | Hof van Herstal           | HCR        | 6         | 12         |
| Echt-Susteren | Nieuwstadt | Erbuca B&B                | PK         | 2         | 5          |
| Echt-Susteren | Roosteren  | Herberg de Tramhalte      | HC         | 11        | 24         |
| Echt-Susteren | Roosteren  | De Roosterhoeve           | HCR        | 60        | 118        |
| <b>Totaal</b> |            |                           |            | <b>81</b> | <b>163</b> |

HCR = Hotel-Café-Restaurant, HR = Hotel-Restaurant, HC = Hotel-Café, HG: Hotel-Garni, PK= Pension/Kamverhuurbedrijf

TABEL 12 AANBOD HOTEL ECHT-SUSTEREN

Bron: Horeca DNA, april 2020

### AANBOD SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED >>

| GEMEENTE   | PLAATS       | NAAM                                  | DEEL-SECTOR | KAMERS | BEDDEN |
|------------|--------------|---------------------------------------|-------------|--------|--------|
| Beek (L.)  | Beek         | Ristorante Pasta e Vino               | HR          | 5      | 9      |
| Beek (L.)  | Beek         | Bed & Breakfast Op Twee Oren          | PK          | 3      | 10     |
| Beekdaelen | Schimmert    | B&B In de Achtste Hemel               | PK          | 2      | 6      |
| Beekdaelen | Schimmert    | Rozen B&B                             | PK          | 4      | 8      |
| Beekdaelen | Schimmert    | Hoeve de binnenplaats                 | PK          | 7      | 20     |
| Beekdaelen | Hulsberg     | Hotel Restaurant Hof van Hulsberg     | HR          | 16     | 31     |
| Beekdaelen | Hulsberg     | Le Petit Pension                      | PK          | 3      | 6      |
| Beekdaelen | Nuth         | Bed & Breakfast Onger de Panne        | PK          | 1      | 2      |
| Beekdaelen | Nuth         | De Pingerhoeve Restaurant Cafe en B&B | HCR         | 5      | 10     |
| Beekdaelen | Nuth         | Brasserie B&B De Pletsmolen           | HR          | 6      | 12     |
| Beekdaelen | Wijnandsrade | Baart's Bed & Breakfast               | PK          | 2      | 4      |
| Beekdaelen | Doenrade     | Hotel Kasteel Doenrade                | HR          | 20     | 39     |
| Beekdaelen | Schinveld    | Landgoed Schinvelderhoeve             | HR          | 4      | 8      |
| Beekdaelen | Schinveld    | Motel Chaletpark De Brenkberg         | HCR         | 6      | 10     |
| Leudal     | Eil          | Lemmenhof Logeren & Kamperen          | PK          | 9      | 18     |
| Leudal     | Neeritter    | B&B De Suikerschuur                   | PK          | 3      | 6      |

|            |                  |                                              |     |    |     |
|------------|------------------|----------------------------------------------|-----|----|-----|
| Leudal     | Haelen           | Kasteel Aldenghoor                           | HR  | 14 | 28  |
| Leudal     | Nunhem           | Hotel Café Houben                            | HC  | 8  | 11  |
| Leudal     | Horn             | Bed & Breakfast Landgoed Bergerven           | PK  | 3  | 6   |
| Leudal     | Horn             | Hotel-Restaurant de Abdij                    | HR  | 26 | 55  |
| Leudal     | Horn             | Bed & Breakfast Woonboerderij Familie Peters | PK  | 3  | 6   |
| Leudal     | Roggel           | H.C.R. De Beukelaer                          | HCR | 7  | 11  |
| Leudal     | Heibloem         | Will's ranch                                 | PK  | 4  | 12  |
| Leudal     | Heythuysen       | Hotel 't Anker                               | HG  | 12 | 26  |
| Leudal     | Baexem           | Kasteel Baexem                               | PK  | 5  | 10  |
| Maasgouw   | Thorn            | Fletcher Hotel La Ville Blanche              | HCR | 23 | 47  |
| Maasgouw   | Thorn            | Crasborn Hotel Restaurant                    | HCR | 11 | 22  |
| Maasgouw   | Thorn            | Bêd & Bótram Bie Ós                          | PK  | 4  | 8   |
| Maasgouw   | Maasbracht       | Pension 't Kraaienest                        | PK  | 5  | 10  |
| Maasgouw   | Maasbracht       | MS Fluvius                                   | HG  | 20 | 38  |
| Maasgouw   | Maasbracht       | Hotel Gasterij Smeets                        | HG  | 12 | 18  |
| Maasgouw   | Linne            | Hotel- Pension de Harmonie                   | HG  | 8  | 16  |
| Maasgouw   | Heel             | Hotel Grand-Café De Heere van Heel           | HCR | 7  | 12  |
| Maasgouw   | Heel             | De Kanteneer                                 | HR  | 12 | 24  |
| Maasgouw   | Ohe En Laak      | B & B Ohe en Laak                            | PK  | 8  | 16  |
| Maasgouw   | Ohe En Laak      | Hotel Rest. Lakerhof                         | HR  | 8  | 16  |
| Meerssen   | Meerssen         | Sam Sam                                      | HR  | 7  | 14  |
| Nederweert | Ospel            | De Vlik                                      | HCR | 17 | 31  |
| Nederweert | Nederweert       | Hotel Mereveld                               | HR  | 6  | 12  |
| Nederweert | Ospel            | Cassehof                                     | PK  | 1  | 2   |
| Nederweert | Ospel            | De Turfstaeke                                | PK  | 2  | 4   |
| Roerdalen  | Posterholt       | Hotel-Restaurant Roerdalen                   | HR  | 7  | 14  |
| Roerdalen  | Vlodrop          | Pension Schoenmakers                         | HG  | 9  | 19  |
| Roerdalen  | Vlodrop          | Boshotel Vlodrop                             | HCR | 82 | 158 |
| Roerdalen  | Vlodrop          | Hotel St. Ludwig                             | HCR | 14 | 22  |
| Roerdalen  | Montfort         | Pelgrimhuis                                  | PK  | 4  | 9   |
| Roerdalen  | Melick           | Hofstee De Roerdalhoeve                      | HG  | 7  | 14  |
| Roerdalen  | Herkenbosch      | Landgoed Kasteel Daelenbroeck                | HR  | 24 | 48  |
| Roerdalen  | Sint Odilienberg | Bed & Breakfast BergOpwaerts                 | PK  | 6  | 16  |
| Roermond   | Roermond         | De Hofnar Roermond                           | PK  | 9  | 18  |

|                |               |                                              |     |     |            |
|----------------|---------------|----------------------------------------------|-----|-----|------------|
| Roermond       | Roermond      | Hotel het Arresthuis                         | HR  | 40  | 80         |
| Roermond       | Roermond      | Café Willems                                 | HC  | 6   | 11         |
| Roermond       | Roermond      | Hotel Roermond                               | HG  | 56  | <b>112</b> |
| Roermond       | Roermond      | Theaterhotel De Oranjerie                    | HCR | 102 | 204        |
| Roermond       | Roermond      | Grand Hotel Valies                           | HCR | 60  | 120        |
| Roermond       | Roermond      | Hotel en Grandcafé de Pauw                   | HCR | 14  | 28         |
| Roermond       | Roermond      | Hotel Dux                                    | HG  | 27  | 54         |
| Roermond       | Roermond      | Kasteeltje Hattem                            | HR  | 8   | 16         |
| Roermond       | Roermond      | Fletcher Landhotel Bosrijk Roermond          | HCR | 53  | 98         |
| Roermond       | Roermond      | Bed & Breakfast Charming Roermond            | PK  | 1   | 2          |
| Roermond       | Roermond      | Parkzicht Hotel Restaurant Café              | HCR | 7   | 14         |
| Roermond       | Herten        | Restaurant Oolderhof & Hotel De Oolderhofjes | HCR | 29  | 58         |
| Roermond       | Swalmen       | Hotel Asselt                                 | HR  | 26  | 51         |
| Roermond       | Swalmen       | Asselts Bed & Breudje                        | PK  | 4   | 8          |
| Roermond       | Swalmen       | Pension Groenewoud                           | PK  | 7   | 18         |
| Sittard-Geleen | Born          | Hotel Amrâth Born                            | HCR | 59  | 118        |
| Sittard-Geleen | Born          | Bed & Breakfast De Gete                      | PK  | 3   | 6          |
| Sittard-Geleen | Holtum        | Bed & Breakfast Chateau Holtum               | PK  | 5   | 10         |
| Sittard-Geleen | Grevenbicht   | Bed & Breakfast Horisserweerd                | PK  | 3   | 6          |
| Sittard-Geleen | Sittard       | Oranje Hotel Sittard                         | HR  | 16  | 29         |
| Sittard-Geleen | Sittard       | Hotel De Prins                               | HG  | 23  | 38         |
| Sittard-Geleen | Sittard       | Hotel de Limbourg                            | HC  | 22  | 44         |
| Sittard-Geleen | Sittard       | Grand Hotel Merici                           | HC  | 48  | 96         |
| Sittard-Geleen | Sittard       | Restaurant & Hotel Op de Vos                 | HCR | 15  | 24         |
| Sittard-Geleen | Sittard       | Fletcher Wellness-Hotel Sittard              | HCR | 74  | 148        |
| Sittard-Geleen | Guttecoven    | Hoeve Hub Notermans                          | PK  | 5   | 10         |
| Sittard-Geleen | Munstergeleen | Bed & Breakfast de Munsterhoeve              | PK  | 3   | 6          |
| Sittard-Geleen | Geleen        | Bastion Hotel Geleen                         | HCR | 91  | 182        |
| Sittard-Geleen | Geleen        | Eetcafé Hotel Feron's Corner                 | HC  | 8   | 17         |
| Sittard-Geleen | Geleen        | Hotel Normandie                              | HG  | 32  | 64         |
| Sittard-Geleen | Geleen        | De Poort van Lindenheuvel                    | HCR | 6   | 8          |
| Sittard-Geleen | Geleen        | De Biesenhof                                 | HCR | 5   | 10         |
| Sittard-Geleen | Geleen        | B&B Laeve in de Brouwerie                    | PK  | 3   | 6          |
| Sittard-Geleen | Geleen        | Ellen Bakx Kamerverhuur                      | PK  | 9   | 20         |

|               |        |                                     |     |              |              |
|---------------|--------|-------------------------------------|-----|--------------|--------------|
| Stein (L.)    | Urmond | Hotel Knoors-Meeks                  | HG  | 10           | 33           |
| Stein (L.)    | Urmond | Van der Valk Hotel Stein-Urmond     | HCR | 166          | 332          |
| Stein (L.)    | Stein  | Ibis Budget Hotel Stein-Maastricht  | HC  | 93           | 186          |
| Stein (L.)    | Elsloo | Kasteel Elsloo                      | HCR | 25           | 45           |
| Stein (L.)    | Elsloo | Hotel Pension 't Raodhooes          | HR  | 12           | 22           |
| Weert         | Weert  | Hostellerie Munten                  | HCR | 14           | 25           |
| Weert         | Weert  | Fletcher Hotel-Restaurant Weert     | HCR | 60           | 120          |
| Weert         | Weert  | Restaurant Twee                     | HR  | 8            | 16           |
| Weert         | Weert  | Hotel Golf en Countryclub Crossmoor | HCR | 15           | 30           |
| <b>Totaal</b> |        |                                     |     | <b>1.764</b> | <b>3.497</b> |

HCR = Hotel-Café-Restaurant, HR = Hotel-Restaurant, HC = Hotel-Café, HG: Hotel-Garni, PK= \*Pension/Kamverhuurbedrijf.

TABEL 13 AANBOD SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

Bron: Horeca DNA, april 2020, \*voor de categorie Pensions/kamerverhuurbedrijven is het overzicht niet geheel compleet, aangezien de inschrijving bij de KvK niet altijd exact is.

#### TYPERING HOTELAANBOD >>

| GEMEENTE       | AANTAL HOTELS | AANTAL KAMERS | GEM. AANTAL KAMERS |
|----------------|---------------|---------------|--------------------|
| Echt-Susteren  | 5             | 81            | 16                 |
| Beek           | 2             | 8             | 4                  |
| Beekdaelen     | 12            | 76            | 6                  |
| Leudal         | 11            | 94            | 9                  |
| Maasgouw       | 11            | 118           | 11                 |
| Meerssen       | 1             | 7             | 7                  |
| Roerdalen      | 8             | 153           | 19                 |
| Roermond       | 16            | 451           | 28                 |
| Sittard-Geleen | 19            | 430           | 23                 |
| Stein          | 5             | 306           | 61                 |
| Weert          | 4             | 97            | 24                 |
| Nederweert     | 4             | 26            | 7                  |
| <b>Totaal</b>  | <b>98</b>     | <b>1.845</b>  | <b>19</b>          |

TABEL 14 AANTAL HOTELS NAAR CLASSIFICATIE REGIO (<20 AUTOMINUTEN)

Bron: Horeca DNA, april 2020; aangevuld met eigen inventarisatie

| TYPE          | HOTEL-CAFÉ | HOTEL-CAFÉ-REST. | HOTEL-GARNI | HOTEL-REST. | CON-FERENTIE | PENSION | TOTAAL |
|---------------|------------|------------------|-------------|-------------|--------------|---------|--------|
| Aantal hotels | 7          | 28               | 11          | 19          | 0            | 33      | 98     |
| Aantal kamers | 196        | 1.033            | 218         | 265         | 0            | 135     | 1.845  |
| Kamers/hotel  | 28         | 37               | 20          | 14          | 0            | 4       | 19     |

TABEL 15 AANTAL HOTELS NAAR CLASSIFICATIE REGIO (<20 AUTOMINUTEN)  
Bron: Horeca DNA, april 2020; aangevuld met eigen inventarisatie

| KLASSE        | 0-10 | 11-20 | 21-30 | 31-40 | 41-80 | 81-99 | >100 | >200 | TOTAAL |
|---------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|--------|
| Aantal hotels | 57   | 17    | 9     | 2     | 8     | 3     | 2    | 0    | 98     |
| Aantal kamers | 299  | 245   | 225   | 72    | 472   | 266   | 268  | 0    | 1.845  |
| Kamers/hotel  | 5    | 14    | 25    | 36    | 59    | 89    | 134  | 0    | 19     |

TABEL 16 AANTAL HOTELS NAAR GROOTTEKLASSE REGIO (< 20 AUTOMINUTEN)  
Bron: Horeca DNA, april 2020; aangevuld met eigen inventarisatie

## ALTERNATIEVE OVERNACHTINGSMOGELIJKHEDEN >>

Naast hotels zijn er alternatieve overnachtingsmogelijkheden, zoals Bed & Breakfast en AirBnB, een relatief nieuw fenomeen.

De stichting Bed & Breakfast hanteert als definitie voor B&B hanteren: 'een Bed & Breakfast is een accommodatie gericht op het overnachten van toeristen (óók zakelijk) met een kort verblijf (niet zijnde wonen of seizoensverblijf) waarbij een ontbijt geserveerd wordt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woning of bijgebouw daarvan, wordt gerund door de eigenaren van die woning en heeft maximaal zeven kamers'. Een Bed & Breakfast in Europa heeft gemiddeld 5,2 kamers.<sup>35</sup> Het effect op de hotelmarkt is gering. Uit de cijfers van horeca DNA blijkt dat er in het onderzoeksgebied 29 B&B's gevestigd zijn met samen 107 kamers. Uit onderzoek van Bed & Breakfast.nl<sup>36</sup> is bekend dat de bezettingsgraad in 2017 op 26,9% lag, aanmerkelijk lager dan bij hotels (72% in Nederland excl. Amsterdam in 2017). Omgerekend gaat het om een relevante capaciteit van 46 hotelkamers (berekening:  $26,9\% / 62,5\%^{37} * 107$ ).

Een relatief nieuw fenomeen in Nederland is AirBnB. Deze 'community marktplaats' is in 2008 in San Francisco opgericht. Via de site kunnen particulieren (een deel van) hun woning voor een nacht, een paar dagen of enkele weken te huur aanbieden als vakantieadres. Het aanbod AirbnB (exclusief B&B) is in de regio nog relatief beperkt. In 2020 worden in Echt-Susteren circa 14 woningen en kamers aangeboden. Deze woningen worden in de regel enkele malen per jaar verhuurd voor een kort meerdaags verblijf (gemiddeld 3 tot 4 overnachting) aan wat grotere groepen (gemiddelde groepsgrootte 2,9). Ook hier gaat het over zeer

<sup>35</sup> Bed & Breakfast in Europe, 2015

<sup>36</sup> <https://www.bedandbreakfast.nl/blog/eigenaren/bezettingsgraad/>

<sup>37</sup> In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60 tot 65%.

kleine aantallen, omgerekend naar hotelcapaciteit. Daarnaast worden op AirBnB ook Bed & Breakfasts aangeboden, waardoor sprake is van een zekere overlap.

### **Toenemende concurrentie van online platforms als Airbnb**

Airbnb is een sociaal online platform. Het platform verbindt volgens Airbnb, accommodaties van 'echte' locals (van gedeelde kamers tot en met gehele woningen) met toeristen die opzoek zijn naar authentieke lokale belevenissen. Uit recent onderzoek blijkt dat bijna een kwart van de hotels in Nederland in 2016 naar eigen zeggen concurrentie heeft ervaren van online platforms die overnachtingen aanbieden.



Met name in grootstedelijke gebieden als Amsterdam ervaren hotels toenemende concurrentie. Inwoners van Amsterdam bieden hun woning namelijk steeds vaker aan op het platform. Het aantal beschikbare accommodaties verdubbelde in 2016 naar meer dan 32.000. Het marktaandeel van Airbnb in de hoofdstad is in 2016 bijna verdubbeld naar 11% (ten opzichte van 5,4% in 2015). De verwachting daarbij is dat Airbnb in Amsterdam verder zal groeien en 2017 opnieuw een recordjaar wordt.

Bron: diverse onderzoeken van onder andere Colliers; nu.nl; kenniscentrum kusttoerisme

Door het relatief kleine aanbod van B&B en Airbnb in het verzorgingsgebied (tov de hotelmarkt) in combinatie met de snelle groei van de toeristische sector (aantal overnachtingen), heeft het particuliere aanbod tot nu toe beperkt effect op de hotelsector. Daarnaast bedienen de accommodaties in de particuliere vakantieverhuur veelal een andere doelgroep, vaak gezinnen of grote groepen die voor langere tijd tevens de behoefte hebben aan een keuken om zelf te koken. Hierdoor vormt de particuliere vakantieverhuur eerder een toevoeging dan een bedreiging voor de hotelmarkt.

## BIJLAGE 3 HOTELPLANNEN

| NAAM                                 | GEMEENTE       | AANTAL KAMERS | MOGELIJK IN BP | GROEN LICHT SML | OPMERKINGEN                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koningsbosch                         | Echt-Susteren  | 100           | Ja             | Ja              | Bestemmingsplan onherroepelijk. Vergunning geweigerd doordat De projectontwikkelaar niet de integriteitstoets heeft doorstaan. Gezocht wordt naar een andere investeerder. <sup>38</sup> |
| Recreatiegebied Maasresidence Thorn  | Maasgouw       | Max. 100      | Ja             | Ja              | Bouw is reeds gestart (in 2020). <sup>39</sup>                                                                                                                                           |
| Hofferkeukens/Pottenhuisjes          | Maasgouw       | 7             | Ja             | Ja              | Oplevering voorjaar 2020                                                                                                                                                                 |
| Fletcher Hotel-Restaurant Weert      | Weert          | 9             | Ja             | Ja              | Uitbreiding, bouw reeds gestart                                                                                                                                                          |
| KI terrein Heythuysen                | Leudal         | 80            | Ja             | Ja              | Bestemmingsplan vastgesteld, ontwikkeling komt niet van de grond, (bouw zou 2012 beginnen) <sup>40</sup>                                                                                 |
| Nobis                                | Nederweert     | 169           | Ja             | Ja              | Al sinds 2007 plannen. In 2011 werd een bouwvergunning afgegeven. Nu economie aantrekt wil Nobis het hotel realiseren (voor de coronacrisis). <sup>41</sup>                              |
| GR-8 hotel Maastricht Aachen Airport | Beek           | 120           | Ja             | Ja              | Bouw is nagenoeg afgerond. <sup>42</sup>                                                                                                                                                 |
| DoubleTree by Hilton hotel           | Sittard-Geleen | 90            | Ja             | Ja              | Hotel in voormalig schoolgebouw van het Bisschoppelijk College uit                                                                                                                       |

<sup>38</sup> [https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200228\\_00149629/komt-er-nog-een-hiltonhotel-in-koningsbosch-of-is-er-op-het-verkeerde-paard-gewed](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200228_00149629/komt-er-nog-een-hiltonhotel-in-koningsbosch-of-is-er-op-het-verkeerde-paard-gewed)

<sup>39</sup> [https://www.limburger.nl/cnt/dmf20190702\\_00112778/bouwstart-maasresidence-thorn-in-2020](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20190702_00112778/bouwstart-maasresidence-thorn-in-2020)

<sup>40</sup> <https://halloonline.nl/gemeenten/bericht/geen-vergunning-voor-zonneweide-heythuysen>

<sup>41</sup> <https://middenlimburgactueel.nl/2020/04/28/hotelloorlog-tussen-weert-en-nederweert-blijft-voortduren/>

<sup>42</sup> <https://www.missethoreca.nl/hotel/nieuws/2019/07/van-der-valk-telgen-starten-gr8-hotel-maastricht-aachen-airport-101323614>

|                        |                |     |     |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|----------------|-----|-----|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                |     |     |                     | 1908. Het hotel krijgt 90 kamers, een restaurant, bar, vergaderfaciliteiten en een fitnessruimte. Opening is gepland voor eind 2020. <sup>43</sup>                                                                                                                                                                  |
| Hotel Merici           | Sittard-Geleen | 42  | Ja  | Ja                  | Nieuwe exploitant gepaard met uitbreiding, verwachte oplevering 2020. <sup>44</sup>                                                                                                                                                                                                                                 |
| Frans Klooster         | Sittard-Geleen | 150 | Ja  | Ja                  | <i>Het gemeentebestuur van Sittard-Geleen heeft vergunning verleend voor de bouw van een Chinees cultuur- en gezondheidscentrum in het Frans Klooster in Sittard. Bouw in juni 2020 weer uitgesteld. Oplevering van het hele project gaat naar verwachting nog minstens vijf tot tien jaar duren.</i> <sup>45</sup> |
| Poort van Echt         | Echt-Susteren  | 88  | Nee | Ja (voor 88 kamers) | Het plan (met 88 kamers) heeft groen licht gekregen in het Bestuurlijk Overleg van SML R&T op 6 juli 2016.                                                                                                                                                                                                          |
| Van der Valk           | Weert          | 135 | Nee | Ja                  | Opnieuw in aanvraag, de gemeente maakt zich hard voor de ontwikkeling, maar bezwaar vanuit Nederweert in verband met het Nobis Hotel. <sup>46</sup>                                                                                                                                                                 |
| Jazz City (DOCK hotel) | Roermond       | 138 | Nee | Ja                  | Hotel bij het Designer Outlet Center specifiek gericht op de Aziatische toerist met winkelmotief<br>Vergunningsaanvraag ingediend <sup>47</sup>                                                                                                                                                                     |
| PTT Hotel              | Roermond       | 45  | Nee | Ja                  | Verbinding met nabijgelegen Orangerie. Aanvraag Omgevingsvergunning ingediend.                                                                                                                                                                                                                                      |

<sup>43</sup> <https://www.missethoreca.nl/hotel/nieuws/2019/05/doubletree-by-hilton-komt-naar-sittard-101319836>

<sup>44</sup> [https://www.limburger.nl/cnt/dmf20191006\\_00126174/black-label-hotels-neemt-hotel-merici-in-sittard-over](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20191006_00126174/black-label-hotels-neemt-hotel-merici-in-sittard-over)

<sup>45</sup> [https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200616\\_00164496/bouw-groot-chinees-hotel-in-sittard-opnieuw-uitgesteld](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200616_00164496/bouw-groot-chinees-hotel-in-sittard-opnieuw-uitgesteld)

<sup>46</sup> [https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200318\\_00152443/aanvraag-van-der-valk-hotel-weert-in-de-herkansing](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200318_00152443/aanvraag-van-der-valk-hotel-weert-in-de-herkansing)

<sup>47</sup> [https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200416\\_00156574/nieuw-hotel-bij-jazz-city-richt-zich-met-dutch-design-op-aziatisch-groepstoerisme](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20200416_00156574/nieuw-hotel-bij-jazz-city-richt-zich-met-dutch-design-op-aziatisch-groepstoerisme)

|                                  |           |            |     |     |                                                                                |
|----------------------------------|-----------|------------|-----|-----|--------------------------------------------------------------------------------|
| Heelderpeel                      | Maasgouw  | 100        | Nee | Nee | Vakantiepark met mogelijkheid tot hotel. Recent nieuwe eigenaar. <sup>48</sup> |
| Golfbaan Hotel Herkenbosch       | Roerdalen | 20         | Nee | Nee | Uitbreiding Hotel.                                                             |
| Kappelerpoort                    | Roermond  | 19         | Nee | Nee | Verruiming gedeelte kamers van short stay naar hotel bestemming.               |
| <b>Totaal harde plannen</b>      |           | <b>867</b> |     |     |                                                                                |
| <i>Waarvan zeker</i>             |           | <i>537</i> |     |     |                                                                                |
| <i>Waarvan onzeker</i>           |           | <i>330</i> |     |     |                                                                                |
| <b>Totaal zachte plannen</b>     |           | <b>546</b> |     |     |                                                                                |
| Waarvan regionaal afgestemd      |           | 406        |     |     |                                                                                |
| Waarvan niet regionaal afgestemd |           | 140        |     |     |                                                                                |

TABEL 17 HOTELPLANNEN REGIO ECHT-SUSTEREN 20 AUTOMINUTEN

Bron: hotelbouwplannen, 2016 en 2018; ZKA Hotelmarkt onderzoek provincie Limburg; inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

<sup>48</sup> [https://www.petergillis.be/nieuws/oostappen\\_vakantieparken\\_koopt\\_heelderpeel](https://www.petergillis.be/nieuws/oostappen_vakantieparken_koopt_heelderpeel)

## BIJLAGE 4 BEREKENING KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Voor de berekening van de totale behoefte aan extra kamercapaciteit tot 2030 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:<sup>49</sup>

- **Huidig aanbod onderzoeksgebied:** 1.845 kamers in 2019, zie Bijlage 2.
- **Huidige bezettingsgraad.** Meest recente cijfer die nu beschikbaar is, komt van Horwath: de hotels in de provincie Limburg hadden in 2019 een bezettingsgraad van 72,0%.  
N.B.: Wanneer een lagere bezetting wordt gehanteerd valt de marktruimte lager uit. Met de bezettingsgraad uit het ZKA rapport (59% in Midden-Limburg in 2017) zal de marktruimte uitkomen op 248 tot 370 kamers.
- **Benodigde bezettingsgraad.** In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60 tot 65%. We gaan daarom uit van 62,5%. Het break-even-point, het punt waar de totale opbrengsten gelijk zijn aan de totale uitgaven, ligt gemiddeld lager.
- **Verwachte (groei van de) vraag.** Voor de verwachte groei gaan wij uit van een tijdelijke dip in vraag naar hotelkamers als gevolg van de coronacrisis. Uit de laatste prognoses van het NBTC<sup>50</sup> wordt voorspeld dat de vraag in 2024 weer hersteld zal zijn en het aantal overnachtingen gelijk zal liggen als het aantal in 2019. Daarna zal de vraag weer geleidelijk groeien. Voor de groeiverwachting vanaf 2024 hanteren wij een bandbreedte gebaseerd op de groeiprognoses van het ZKA<sup>51</sup> voor Midden-Limburg (jaarlijkse groei van 2%) in Tabel 18 en de landelijke prognose van het NBTC<sup>52</sup> (jaarlijkse groei van 2,7%) in Tabel 19.
- **Kamerprijzen.** Kamerprijzen worden constant verondersteld en hebben dus geen invloed op de behoefte.
- **Vervangingsvraag.** De vervangingsvraag is het gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld (tijdelijke) migrantenhuisvesting. Navraag bij Locatus (de dataleverancier van verkooppunten in Nederland) en het Kenniscentrum Horeca leert dat zij geen specifieke cijfers hebben over de vervangingsvraag, maar een autonome uitval/vervangingsvraag van zo'n 0,5% - 1% van de voorraad per jaar hanteren. De vervangingsvraag is berekend voor de periode 2019 tot 2030 (11 jaar), dit aangezien de meest actuele cijfers van het aanbod (bron: HorecaDNA) van 2019 zijn.

<sup>49</sup> Deze methodiek is door Bureau Stedelijke Planning eerder gevolgd in Ladder-onderbouwingen en Raad van State-procedures, onder meer voor de (hotel)ontwikkeling Den Haag-Spuikwartier (OCC), zie ook Uitspraak 201506639/1/R6.

<sup>50</sup> NBTC, Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, 28 september 2020

<sup>51</sup> ZKA Leisure Consultants, Hotelmarktonderzoek provincie Limburg (2018)

<sup>52</sup> NBTC, Perspectief 2030, 2018

- N.B.: Het is aannemelijk dat de coronacrisis eerder tot een hoger aantal faillissementen en daarmee een hogere vervangingsvraag zal leiden. Vandaar dat gekozen is voor de vervangingsvraag van 1%.

| PARAMETER                                                                  |            | BEREKENING                                 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|
| Huidige vraag (kamers*bezetting*365 dagen)                                 | 484.866    | $1.845 \cdot 72,0\% \cdot 365$             |
| Toekomstige vraag 2020-2030 (groei vanaf 2024, nadat de markt is hersteld) | 546.038    | $484.866 \cdot (1,02^6)$                   |
| Extra vraag 2020-2030                                                      | 61.172     | $546.038 - 484.866$                        |
| <i>Vraag op te vangen binnen bestaande capaciteit</i>                      | -63.975    | $(1.845 \cdot 62,5\% \cdot 365) - 484.866$ |
| <i>Extra capaciteit benodigd</i>                                           | 125.147    | $61.172 - (-63.975)$                       |
| <b>Benodigde extra kamercapaciteit 2030</b>                                | 214        | $125.147 \cdot 62,5\% / 365$               |
| Vervangingsvraag nieuwe kamercapaciteit 2019-2030                          | 203        | $1.845 \cdot 1\% \cdot 11$                 |
| <b>Totale behoefte extra kamercapaciteit</b>                               | <b>417</b> |                                            |

TABEL 18 BEHOEFTERAMING HOTELS <20 AUTOMINUTEN VANAF DE PLANLOCATIE GEBASEERD OP GROEIVOET VAN ZKA VAN 2,0%

| PARAMETER                                                                  |            | BEREKENING                                 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|
| Huidige vraag (kamers*bezetting*365 dagen)                                 | 484.866    | $1.845 \cdot 72,0\% \cdot 365$             |
| Toekomstige vraag 2020-2030 (groei vanaf 2024, nadat de markt is hersteld) | 632.887    | $484.866 \cdot (1,027^6)$                  |
| Extra vraag 2020-2030                                                      | 148.021    | $632.887 - 484.866$                        |
| <i>Vraag op te vangen binnen bestaande capaciteit</i>                      | -63.975    | $(1.845 \cdot 62,5\% \cdot 365) - 484.866$ |
| <i>Extra capaciteit benodigd</i>                                           | 211.996    | $148.021 - (-63.975)$                      |
| <b>Benodigde extra kamercapaciteit 2030</b>                                | 363        | $211.996 \cdot 62,5\% / 365$               |
| Vervangingsvraag nieuwe kamercapaciteit 2019-2030                          | 203        | $1.845 \cdot 1\% \cdot 11$                 |
| <b>Totale behoefte extra kamercapaciteit</b>                               | <b>566</b> |                                            |

TABEL 19 BEHOEFTERAMING HOTELS <20 AUTOMINUTEN VANAF DE PLANLOCATIE GEBASEERD OP GROEIVOET VAN NBTC VAN 2,7%