

## BEHOEFTE HOTELONDERSTEUNENDE FUNCTIES HOTEL POORT VAN ECHT

In de gemeente Echt-Susteren speelt de hotelontwikkeling Poort van Echt, nabij de afrit 45 vanaf de rijksweg A2 richting de kern van Echt. Voor het hotel is een exploitant gevonden die al actief is op de Limburgse hotelmarkt met het Theater Hotel Venlo en Mr Jigs Venlo. Het hotel Poort van Echt heeft het meest gelijkenis met de Mr Jigs formule ("No Bullshit – Unexpected Luxury"). Hieronder vallen een aantal ondersteunende faciliteiten onder voor zowel de leisure als zakelijk gast. Het programma voor hotel Poort van Echt, zoals ook 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

### Hotelfaciliteiten

- **Horeca.** De horeca bestaat uit een To Go-concept op de begane grond, een groot restaurant op de 1<sup>e</sup> verdieping (twee concepten: all-day-long restaurant en een gastrobar) en een rooftopbar op de 6<sup>e</sup> verdieping. De horeca biedt een totaalbeleving en dient als de 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 kent een separate toegang aan de buitenzijde en een interne ingang aan de hotelzijde. Het is dan ook toegankelijk voor hotelgasten en bezoekers. De exploitant is Novomatic, dat gebruik maakt van de Casino Admiral

formule.<sup>1</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.

#### Motivatie hotelfaciliteiten

Het hotel Poort van Echt heeft al in 2016 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. In het destijds voorliggend hotelconcept waren (nog) niet alle hotelfaciliteiten uitgekristalliseerd. Inmiddels is dit wel het geval. In deze notitie is een beknopte motivatie gegeven voor de aanvullende, ondersteunende functies van het hotel.

---

<sup>1</sup> <http://www.novogaming.nl/exploitatie.html>

## 1 BEKNOPT MOTIVATIE 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.

### 1.1 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>2</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>3</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 tijden 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>4</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>5</sup></li> </ul> |

<sup>2</sup> MissetHoreca, 10 horecatrends: Wat is in? Booming horecaconcepten, februari 2020

<sup>3</sup> Nederlandse Kansspelautoriteit (KSA) Marktscan landgebonden kansspelen 2020

<sup>4</sup> Algemeen Dagblad, Klaar met thuiswerken: vraag naar kleine kantoorruimte stijgt, september 2020

<sup>5</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>6</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>7</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>8</sup></li> </ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

TABEL 2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN ONDERSTEUNENDE HOTELFACILITEITEN  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

## 1.2 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>9</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>10</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 3 ONTWIKKELING AANTAL BEDRIJVEN MIDDEN-LIMBURG  
Bron: CBS Statline, 2020 \*meest recente cijfers uit 2019

<sup>6</sup> NRIT, CBS, NBTC & CELTH, Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd, 2019

<sup>7</sup> Worldmeetings.com

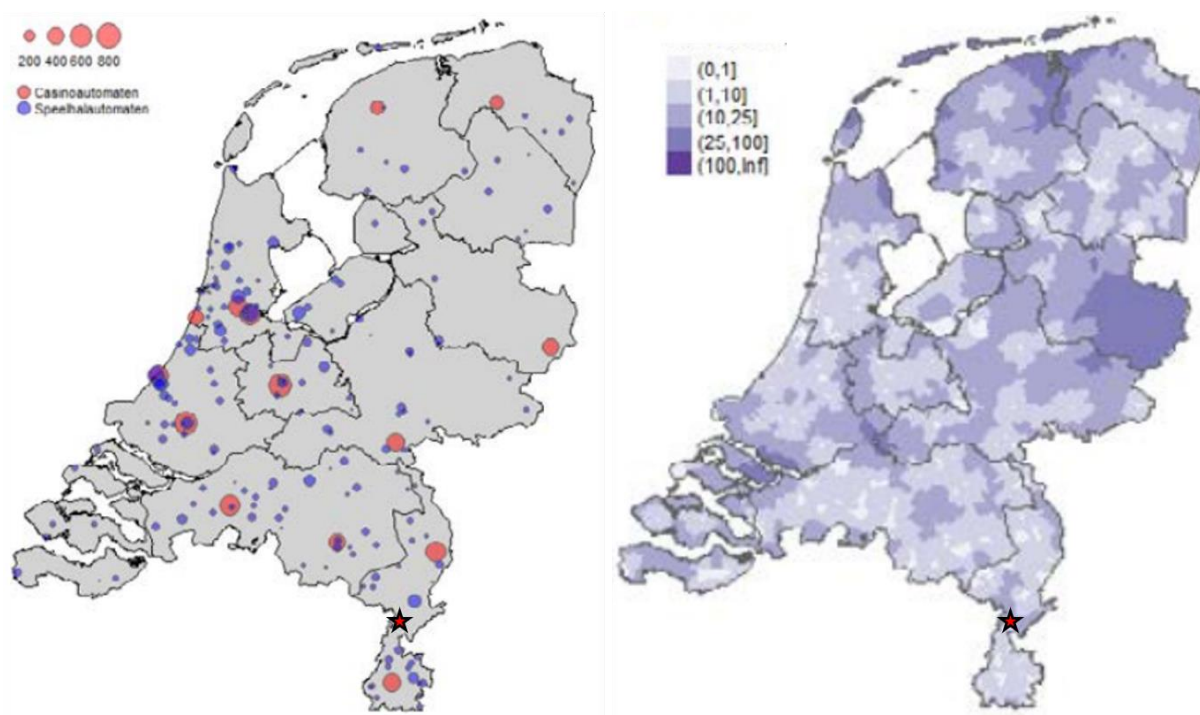
<sup>8</sup> Onderzoek naar impact coronacrisis op de Europese meetings- en congresmarkt, augustus 2020

<sup>9</sup> CBS Statline, 2020

<sup>10</sup> Economische Visie Roermond Binden. Boeien. Bewegen. (2017)

### 1.3 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>11</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>12</sup>



FIGUUR 1 AANTAL SPELERSPLAATSEN SPEELHALLEN (LINKS) EN AFSTAND TOT SPEELHAL (RECHTS)

Bron: Kansspelautoriteit, 2020

<sup>11</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>12</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>13</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.

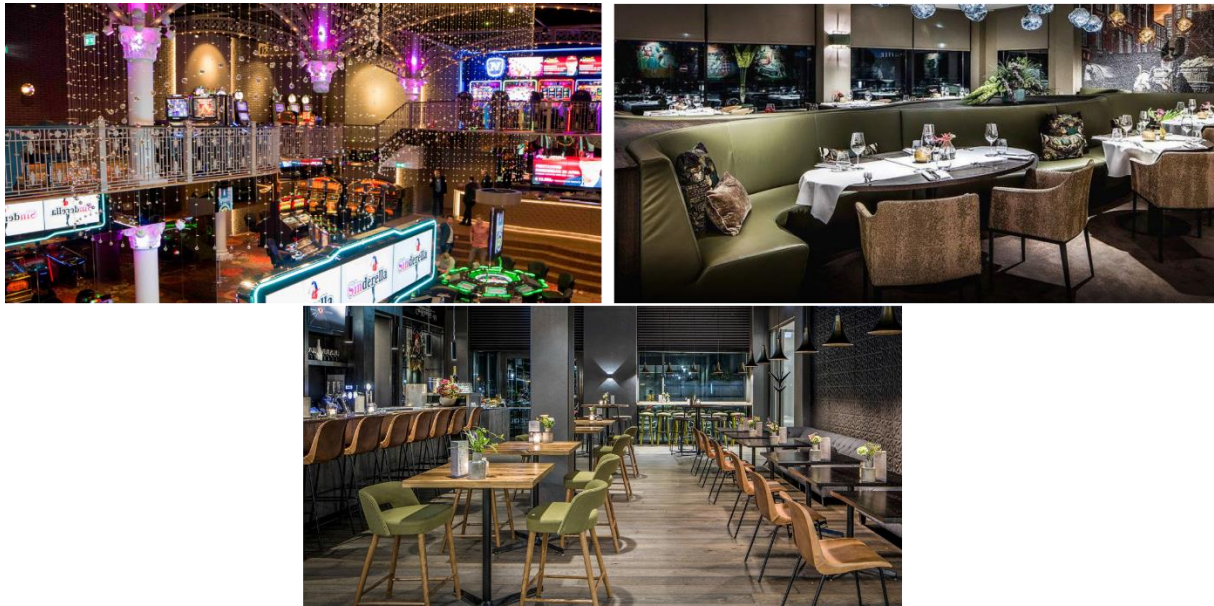
## 1.4 REFERENTIEANALYSE SOORTGELIJKE HOTELS

- 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>14</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>13</sup> NRC, De lege hotelkamer is nu een thuiskantoor, april 2020

<sup>14</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 2 IMPRESSIE HOTELFACILITEITEN POORT VAN ECHT

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

## 1.5 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 huidige 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.