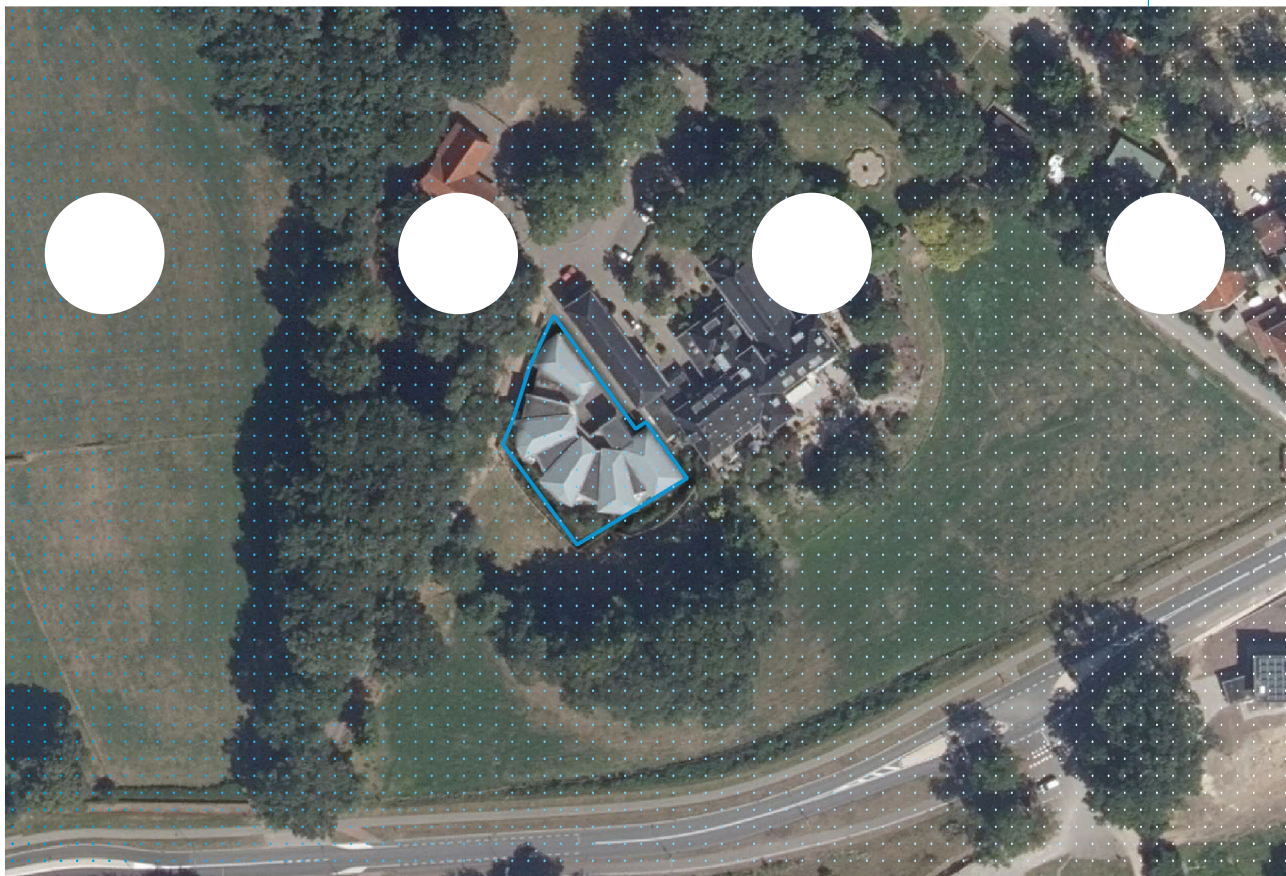




Laddertoets aparthotel Almelosestraat Ootmarsum

Stec Groep aan BJZ.nu en gemeente Dinkelland

Lukas Meuleman en Beer Janssens
15 maart 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Opzet Laddertoets	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.2	Beoogd bestemmingsplan hotelontwikkeling Almelsestraat maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	4
2.3	Hotelontwikkeling Almelsestraat is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.....	5
2.4	Projectprofiel: Plan voorziet in maximaal 8 hotelappartementen.....	6
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	7
3.1	Marktregio hotelontwikkeling Almelseweg omvat Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser als marktregio.....	7
4	Behoeftebepaling	8
4.1	Nederlandse markt voor toerisme groeide stevig door, corona zorgt voor dip	8
4.2	Ook in Overijssel en regio Twente groeide de markt voor toerisme pré-corona fors.....	9
4.3	Toeristisch aantrekkelijke regio: verzorgingsgebied beschikt over bovengemiddeld aantal bedden per 10.000 inwoners.....	10
4.4	Vraagruiming: behoefte van 209 tot 371 kamers in verzorgingsgebied	10
4.5	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht	12
	Bijlage: aanbod in verzorgingsgebied	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van het perceel kadastraal bekend als gemeente Ootmarsum, sectie A, nr. 4060, met daarop negen hotelappartementen, hebben verzocht het bestemmingsplan te herzien opdat de bestemming van deze hotelappartementen kan worden gewijzigd in een zelfstandig hotel met maximaal acht appartementen. Het perceel Almelsestraat 68 en het bestaande gebouw met de hotelappartementen, ligt ten westen van het bestaande hotel-restaurant aan Tichelwerk 1 te Ootmarsum. De locatie bevindt zich in een dorpsrandzone in het lint van de Almelsestraat (ten zuiden van het plangebied). Hier bevindt zich een verscheidenheid aan functies, zoals horeca, recreatie, agrarische bedrijvigheid en wonen.

Het vermelde bestaande hotel-restaurant aan Tichelwerk 1 is genaamd 'Wylandrie'. Dit hotel-restaurant is in 2013 uitgebreid met een gebouw met negen luxe hotelappartementen. Het hotel-restaurant en het gebouw met hotelappartementen zijn in eigendom van twee verschillende eigenaren. De hotelappartementen worden planologisch verzelfstandigd. Op basis van juridisch advies gaat gemeente Dinkelland er van uit dat een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder') noodzakelijk is: 'de hotelappartementen maken op dit moment in planologische zin deel uit van het naastgelegen hotel Wylandrie. Omdat het niet mogelijk is de hotelappartementen als onderdeel van hotel Wylandrie te exploiteren, is gezocht naar een zinnige bestemming binnen de randvoorwaarden van de gemeente Dinkelland. Dat wordt thans vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. De ladder is noodzakelijk voor een functiewijziging van onzelfstandige hotelappartementen (als deel van het bestaande hotel Wylandrie) in een zelfstandig aparthotel.' In deze rapportage toetsen we het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Opzet Laddertoets

We doorlopen de Ladder zoals vereist in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluite ruimtelijke ordening:

- We zetten in hoofdstuk 2 de uitgangspunten vanuit de Ladder en het project hotelontwikkeling op de Almelsestraat op een rijtje. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek en het projectprofiel van de hotelontwikkeling op de Almelsestraat.
- In hoofdstuk 3 bepalen we het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich voor kunnen doen.
- In hoofdstuk 4 bepalen we vervolgens de behoefte aan het plan (kwantitatief dan wel kwalitatief) en confronteren deze met het beschikbare (plan)aanbod. We baseren ons hierbij op bestaande landelijke onderzoeken en ramingen aangevuld met specifieke marktonderzoeken.
- Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de markt voor verblijfsrecreatie binnen het relevante verzorgingsgebied.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘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’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Beoogd bestemmingsplan hotelontwikkeling Almlosestraat maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Voor stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij een uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Ook accommodaties voor leisure en recreatie zijn in de jurisprudentie aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (zie ook [nieuwe handreiking Ladder](#)). Het nieuwe bestemmingsplan maakt bij recht een nieuwe ontwikkeling (namelijk: een aparthotel met maximaal acht hotelappartementen) ten opzichte van het oude bestemmingsplan mogelijk. Een hotel is een stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1 lid 1 onder i Bro). Het bestemmingsplan voorziet in een planologische functiewijziging van thans nog negen hotelappartementen die deel uitmaken van een bestaand hotel in een zelfstandig functionerend aparthotel met maximaal acht appartementen.

De vraag is of de met het nieuwe plan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Hiervoor geldt voor een voorziening als hier aan de orde het volgende uitgangspunt: Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke voorziening in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS, 27 januari 2021:161, r.o. 11.2, zie ook ABRvS, 28 juni 2017:1724, r.o. 6.3 en 6.4). Bij een gebouw groter dan 500 m² is in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 7 oktober 2020:2376, r.o. 11.1). Er wordt nieuw ruimtebeslag (van 614 m²) mogelijk gemaakt en is daarmee aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

De hotelontwikkeling aan de Almelsestraat is bovendien naar verwachting aan te merken als een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling.

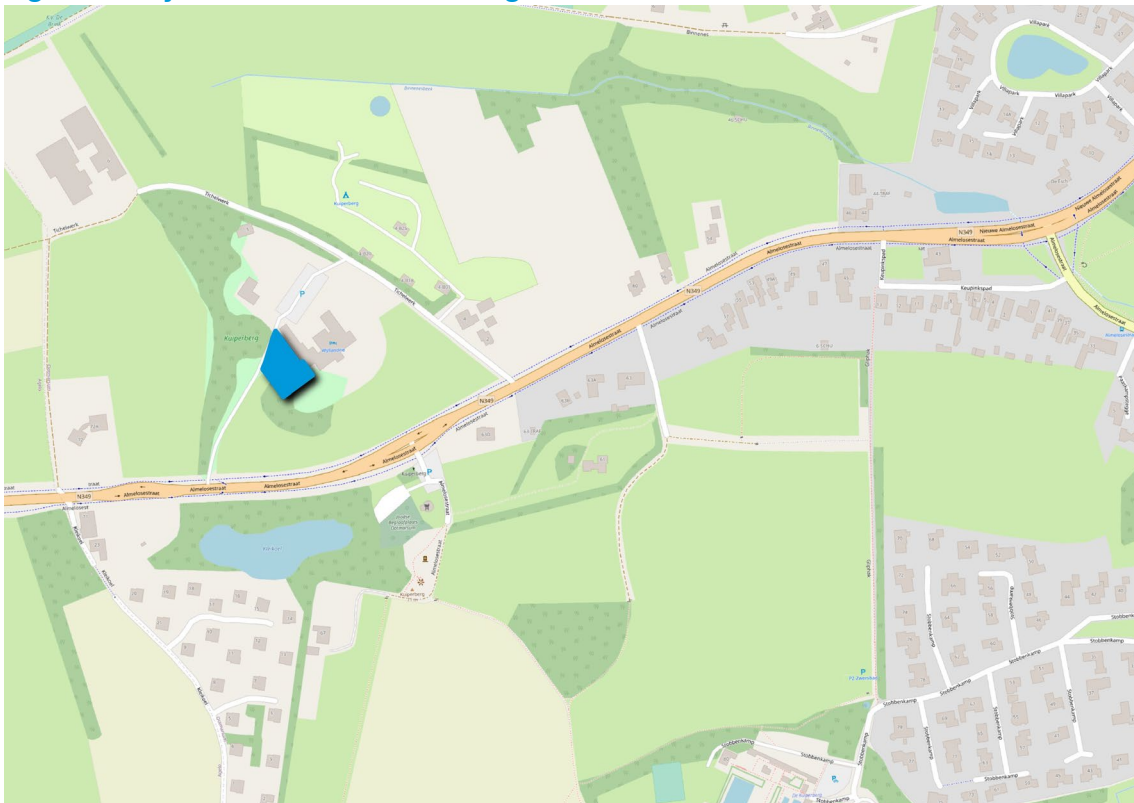
2.3 Hotelontwikkeling Almelsestraat is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is een extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor hotelontwikkeling aan de Almelsestraat een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, Bro definieert BSG als volgt:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Het plangebied heeft momenteel de bestemming ‘horeca’ en valt binnen bestaand stedelijk gebied. De functie ‘horeca’ betreft een stedelijke functie. Aangezien binnen het plangebied momenteel al een stedelijke bestemming vigeert en de planlocatie bovendien onderdeel is van het bestaand stedelijk weefsel, spreken we van bestaand stedelijk gebied. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarmee niet noodzakelijk.

Figuur 1: Projectlocatie hotelontwikkeling Almelsestraat



Bron: OpenStreetMap, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

2.4 Projectprofiel: Plan voorziet in maximaal 8 hotelappartementen

De beoogde ontwikkeling aan de Almelsestraat bestaat uit de omzetting van negen hotelappartementen naar een zelfstandige hotelfunctie (aparthotel) met acht appartementen.

Tabel 1: Projectprofiel hotelontwikkeling Almelsestraat

Aspect	
Ligging en omvang	- De planlocatie van de hotelontwikkeling aan de Almelsestraat ligt in de gemeente Dinkelland. De locatie ligt ten westen van de kern Ootmarsum. - De beoogde ontwikkeling aan de Almelsestraat bestaat uit de omzetting van hotelappartementen, die deel uitmaken van het naastgelegen hotel Wyllandrie, naar een zelfstandige hotelfunctie. - Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de functie van onzelfstandig hotelappartementen naar een zelfstandig aparthotel van 614 m² en met maximaal acht appartementen. - Planologische afkoppeling van de hotelappartementen van het bestaande hotel heeft als gevolg dat er planologische ruimte ontstaat om het bestaande hotel Wyllandrie (van 1.094 m²) op het naastgelegen perceel met 531 m² uit te breiden tot 1625 m².
Bereikbaarheid	- De planlocatie wordt ontsloten via de N349, welke aansluit op de A35 (Almelo – Hengelo). Vanuit de A35 is de A1 (Amsterdam – Duitse grens) te bereiken. Hierdoor is de bereikbaarheid van de planlocatie goed. - De meest dichtbijzijnde bushalte ligt op 8 minuten loopafstand van de locatie.
Bestemmingsplan	Het meest recente onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' voor Almelsestraat 68 maakt de volgende functies mogelijk: 'Horeca' – de hotelappartementen zijn uitsluitend binnen de bestemming 'horeca' en het bijbehorende bouwvlak toegestaan en enkel ten behoeve van het bestaande hotel Wyllandrie. Maximale goot- en bouwhoogten bedragen respectievelijk 6 en 12 meter.



Figuur 2: Impressie hotelappartementen Almelsestraat



Bron: Ontwerp bestemmingsplan Tichelwerk 1, gemeente Dinkelland (2020).

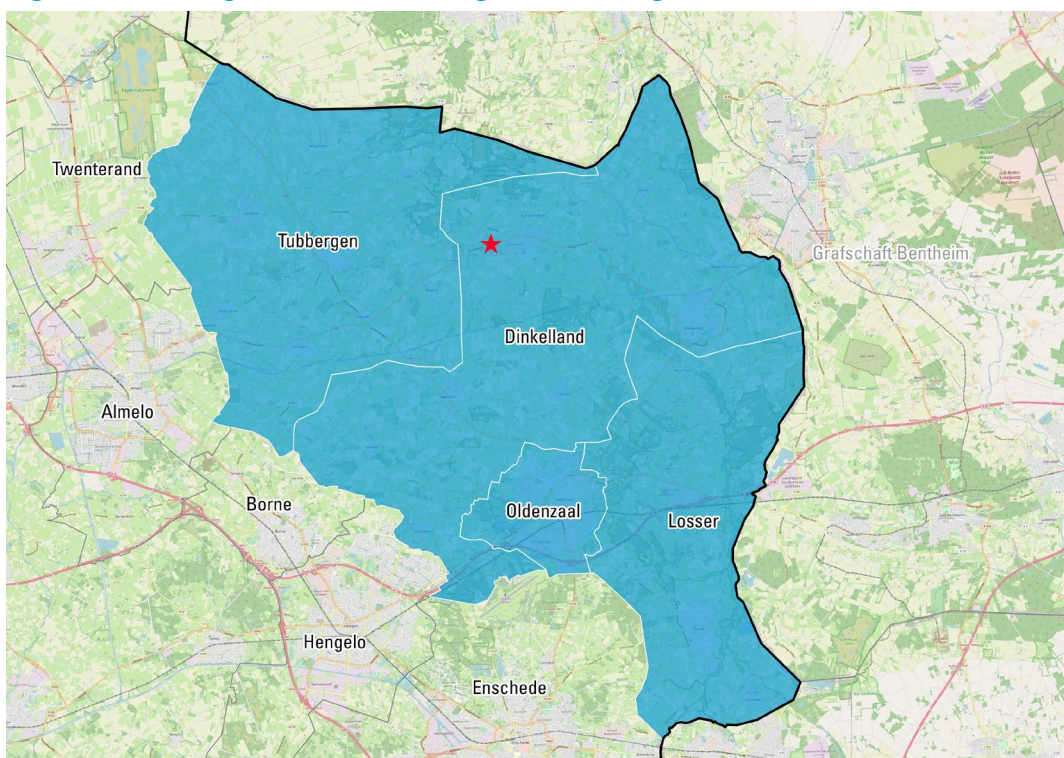
3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Markregio hotelontwikkeling Almelostraat omvat Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser als markregio

Om de behoefte aan de hotelappartementen te kunnen bepalen is het allereerst van belang het verzorgingsgebied van de functie zorgvuldig af te bakenen. Het bepalen van het verzorgingsgebied voor een hotel is veelal ingewikkeld: gasten komen niet uit een bepaalde straal rondom de locatie, maar juist veelal van verder. Voor een recreatief/leisure programma is de aantrekkingskracht van de ontwikkeling bepalend voor de herkomst van bezoekers en daarmee voor het verzorgingsgebied. Hierbij geldt veelal: des te unieker het concept, des te groter de reikwijdte van een plan. De herkomst van gasten zal heel Nederland en grote delen van Duitsland zijn, maar we verwachten dat het gebied waarbinnen het toevoegen van een hotel een mogelijk effect zal hebben op de bestaande voorraad, beter in te kaderen is. Naar verwachting valt het gebied waarbinnen een gast een afweging tussen het beoogde hotel en een andere verblijfsmogelijkheid maakt, binnen een straal van zo'n 15 kilometer (circa 20 autominuten).

We stellen de markregio (het gebied waar effecten mogelijk te verwachten zijn) daarom op de gemeenten: **Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser** (zie figuur 3). De gemeenten bevinden zich in de provincie Overijssel, in de regio Twente. Deze vier gemeenten zijn één toeristische regio. In dit gebied zijn gezamenlijk afspraken gemaakt over de ontwikkeling van verschillende vormen van verblijfsrecreatie. Deze afspraken zijn gebundeld in de Nota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018. Mochten effecten zich op de bestaande verblijfsrecreatiemarkt voordoen, dan zullen deze zich naar verwachting dan ook voornamelijk in dit gebied voordoen.

Figuur 3: Markregio hotelontwikkeling Almelostraat



Bron: Stec Groep, 2021

4 Behoeftebepaling

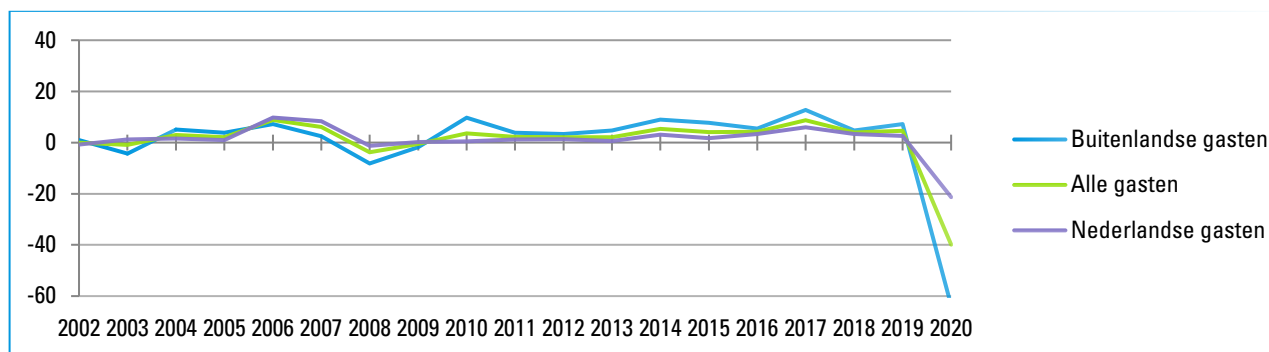
De beoogde ontwikkeling aan de Almlosestraat betreft een aparthotel. De behoefte aan deze hoteluitbreiding zal volgens de systematiek van de Ladder moeten worden aangetoond. We gaan hieronder kort in op de verschillende functies en hoe we deze functies in het licht van de Ladder beschouwen.

4.1 Nederlandse markt voor toerisme groeide stevig door, corona zorgt voor dip

De hotel- en recreatiemarkt in Nederland trekt aan, zo blijkt uit cijfers van het CBS (2018, 2019, 2020), ING (2019) en ABN AMRO (2017, 2019). Het aanbod stijgt landelijk minder hard mee waardoor bezettingsgraden stijgen. Door de groei van de afgelopen jaren is het toerisme een substantiële sector van de Nederlandse economie geworden. De totale toeristische bestedingen zijn in 2019 uitgekomen op ruim € 91,2 miljard en vormen 4,4% van het Bruto Binnenlands Product, zo blijkt uit de analyse van het CBS (september 2020). Het toerisme is bovendien goed voor 813.000 banen in Nederland in 2019, een toename van circa 16% in de afgelopen vijf jaar.

In 2019 is het aantal gasten dat in Nederlandse logiesaccommodaties verbleef, gestegen naar 46 miljoen, een groei van bijna 5% ten opzichte van een jaar eerder. Dat blijkt uit de laatste toerismecijfers van het CBS (februari, 2021). De groei van het toerisme t/m 2019 wordt vooral gedragen door buitenlandse gasten, met een constante toename van aantal gasten vergeleken met een jaar eerder. De 17,8 miljoen buitenlandse gasten verbleven samen 44 miljoen nachten in Nederlandse logiesaccommodaties, met een piek van de stijgingen in 2017 van 11%. Deze aantrekkelijke markt is in eerste instantie voornamelijk in de grote (toeristische) steden te merken. In de landelijke regio's doet deze groei zich iets minder hard voor, hier doen vooral Noord-Holland en Zeeland het goed.

Figuur 4: Ontwikkeling aantal gasten in Nederlandse logiesaccommodaties (% verandering ten opzichte van voorgaande jaar)



Bron: CBS, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

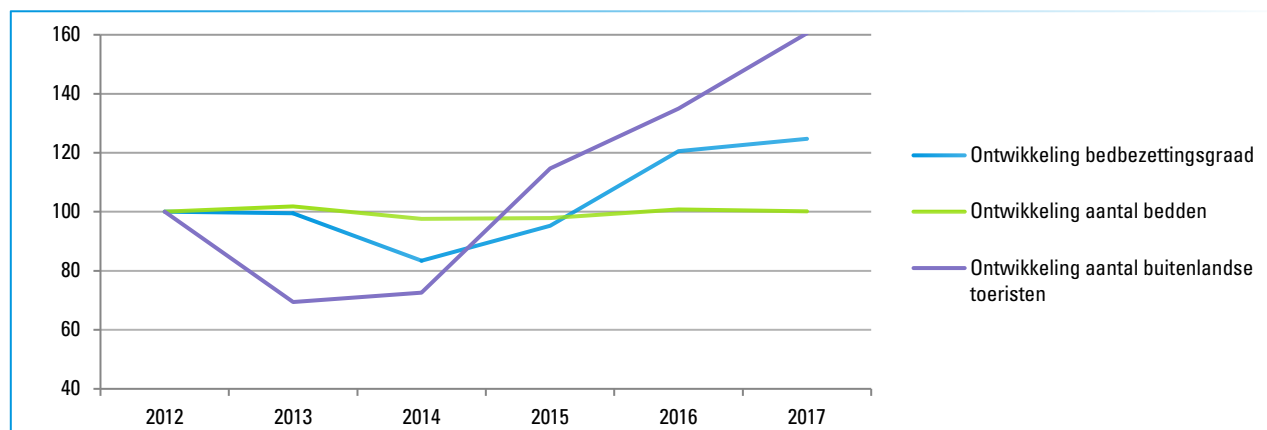
CORONACRISIS VAN INVLOED OP VERBLIJFSRECREATIEMARKT

De coronacrisis heeft een direct en aanhoudend effect op de vraag naar hotelkamers. Sinds begin 2020 is er een forse afname van het aantal hotelovernachtingen zichtbaar. Door de strikte beperkingen in reizen (zowel toeristisch als zakelijk) is de vraag naar hotelovernachtingen sterk gedaald. Het totaal aantal overnachtingen in logiesaccommodaties daalde met 40 tot 50% in 2020 ten opzichte van 2019. Het aantal overnachtingen door buitenlandse gasten daalde zelfs met circa 60% in 2020. Kamerprijzen liggen 15 tot 30% onder het niveau van 2019. Omdat de crisis op de hotelmarkt wordt veroorzaakt door een externe medische oorzaak, verwachten we dat, wanneer de pandemie beslecht wordt, de hotelbranche weer zal herstellen. Hoteliers beamen dit. Zij verwachten dat de bezettingsgraden en kamerprijzen eind 2022 weer op het niveau van (begin) 2019 liggen (Horwath - Hotelmarkt Update Nederland Corona-editie, 2020).

4.2 Ook in Overijssel en regio Twente groeide de markt voor toerisme pré-corona fors

In onderstaande figuur is de ontwikkeling van drie indicatoren geïndexeerd weergegeven. Het jaar 2012 is gebruikt als basisjaar. De eerste indicator betreft de bezettingsgraad van het aantal bedden in de provincie. De tweede indicator betreft het aantal bedden in absolute aantallen en de laatste betreft het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen. Wat opvalt is dat het aantal bedden in deze periode relatief gelijk is gebleven, terwijl de bezettingsgraad is toegenomen. Dit is deels te verklaren door de toename van het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen. Over het algemeen ontwikkelt de hotelsector in de provincie Overijssel zich – t/m het jaar 2017 – positief¹.

Figuur 5: Ontwikkeling bedbezetting, aantal bedden en aantal overnachtingen buitenlandse toeristen in de provincie Overijssel (2012=100)

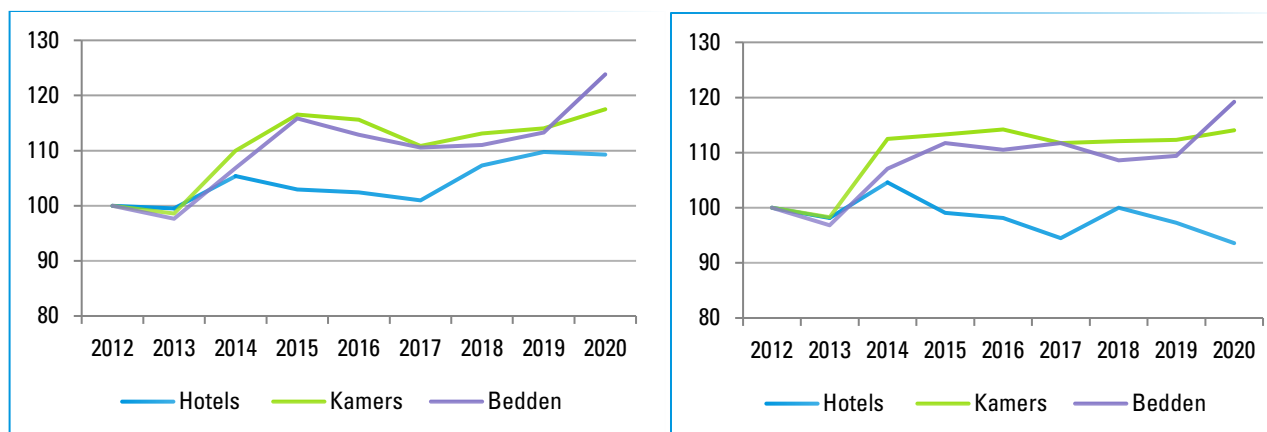


Bron: HorecaDNA, 2019.

Overijssel heeft in 2020 ruim 5.300 kamers met 12.100 bedden, circa 24% meer bedden dan in 2012

Uit de meest recente cijfers van het CBS (2020) blijkt dat Overijssel per 1 januari 2020 in totaal ruim 220 hotels en pensions telt. In totaal voorzien deze hotels en pensions in circa 5.330 kamers met circa 12.100 bedden. Vanaf 2012 heeft de sector zich positief ontwikkeld in de provincie, waarbij het opvalt dat het aantal kamers en bedden harder zijn gegroeid dan het aantal hotels. Dit wijst op relatief grotere hotels met meer kamers en bedden. De regio Twente telt per 1 januari 2020 in totaal ruim 100 hotels en pensions. Deze verblijfsaccommodaties voorzien in ongeveer 3.300 kamers en circa 7.500 bedden. Opvallend is dat het aantal hotels in 2020 minder is dan in 2012 (102 hotels in 2020 en 109 hotels in 2012), maar dat het aantal kamers en bedden zich de afgelopen jaren positief heeft ontwikkeld.

Figuur 6: Ontwikkeling hotels, kamers en bedden in Overijssel links en regio Twente rechts (2012=100)



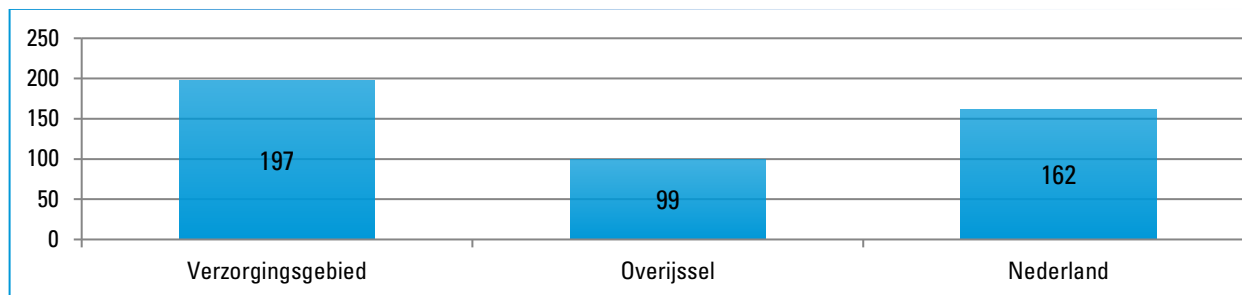
Bron: CBS, 2021, bewerking Stec Groep, 2021.

¹ HorecaDNA registreerde het aantal toeristen t/m het jaar 2017. Deze database is opgehouden te bestaan, cijfers strekken zich daarom slechts tot en met 2017.

4.3 Toeristisch aantrekkelijke regio: verzorgingsgebied beschikt over bovengemiddeld aantal bedden per 10.000 inwoners

In onderstaand figuur is te zien dat het verzorgingsgebied (gemeente Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser) relatief veel hotelbedden per 10.000 inwoners heeft. Het gemiddelde aantal bedden in het verzorgingsgebied ligt hoger dan het gemiddelde van de provincie Overijssel en Nederland.

Figuur 7: Aantal hotelbedden per 10.000 inwoners in 2018



Bron: HorecaDNA 2019; Bewerking Stec Groep, 2021

Het bovengemiddelde aantal hotelbedden per 10.000 inwoners toont een bovengemiddeld aanbod binnen het verzorgingsgebied. Dit is juist ook een belangrijke (toeristische) kwaliteit van de regio: juist de rust (weinig inwoners) en ongerepte natuur zijn belangrijke trekkers. In totaal heeft het verzorgingsgebied in 2018 een aanbod van 954 hotelkamers met 2.012 bedden (HorecaDNA, 2019). Op basis van deskresearch constateren we dat in maart 2021 het totaalaanbod aan hotelkamers in het verzorgingsgebied 946 hotelkamers bedraagt.

Belangrijke indicator voor het functioneren van de hotelmarkt in de regio is de bezettingsgraad: de verhouding van het aantal overnachtingen ten opzichte van het aantal hotelkamers. Deze bezettingsgraad ligt in de 'oosterse regio' nog boven de minimaal gewenste bezettingsgraad van 65% (bron Hosta 2019, Horwath 2019 over het jaar 2018). Dit duidt op een gezond functionerende marktregio.

4.4 Vraagraming: behoefte van 209 tot 371 kamers in verzorgingsgebied

In zowel een hoog als laag scenario bestaat nog ruimte voor extra hotelkamers

De toeristische markt heeft zich in de pré-corona jaren explosief ontwikkeld. Het aantal overnachtingsmogelijkheden nam fors toe, maar tegelijkertijd bleven de bezettingsgraden ook alsmear stijgen. Er leek geen eind aan deze groeimogelijkheden te komen. Door de coronacrisis kwam deze groei toch abrupt tot een eind. De verwachting is dat na de coronacrisis de economie en de markt voor verblijfsaccommodaties weer zullen herstellen. De toekomst is echter onzeker, daarom hanteren we twee scenario's om de marktruimte voor hotelkamers te bepalen: een laag en hoog scenario.

De bezettingsgraad is bovendien niet voor het specifieke verzorgingsgebied te bepalen, een geschikte dataset hiervoor ontbreekt. We bepalen daarom op basis van twee verschillende bezettingsgraden (voor regio Oost-Nederland en voor de gemeenten Dinkelland en Tubbergen) de verwachte marktruimte:

1. We gaan bij het eerste scenario uit van de bezettingsgraad over het jaar 2018 zoals bepaald door Horwath (2019) in het jaarlijkse rapport Hosta. In deze rapportage wordt de bezettingsgraad voor Oost-Nederland bepaald op 67,4%. Het gebied Oost-Nederland is daarbij ruimer dan het verzorgingsgebied voor het aparthotel op de Almelsestraat en dus mogelijk niet 1-op-1 toepasbaar.
2. We kijken daarom bij het tweede scenario juist ook op een kleiner schaalniveau: de gemeenten Dinkelland en Tubbergen. Voor deze twee gemeenten zijn toeristenbelastingcijfers beschikbaar die inzicht geven in het functioneren van de hotelmarkt in deze twee gemeenten en die daarmee meer representatief zijn voor het verzorgingsgebied². Op basis van de toeristenbelastingcijfers constateren we dat zich in de gemeenten Dinkelland en Tubbergen in 2018 circa 242.300 overnachtingen hebben

² Voor de overige twee gemeenten uit het verzorgingsgebied (Oldenzaal en Losser) zijn geen toeristenbelastingcijfers bekend.

voorgedaan³. Het totaal aantal kamers in beide gemeenten is 573 kamers in 2018⁴. We rekenen de bedbezetting om naar kamerbezetting met een factor 1,7⁵. De bruto bezettingsgraad is daarmee circa 76,7% (= het aantal overnachtingen gedeeld door het aantal mogelijke kamernachtingen in een jaar / 1,7).

Door deze bandbreedte te hanteren kunnen we een betrouwbare inschatting van de marktruimte voor extra hotelkamers maken.

Om als hotel(markt) goed te kunnen functioneren is een minimale bezetting van zo'n 65% gewenst. Ook grote beleggers hanteren deze minimale bezettingsgraad van 65% als belangrijk investeringscriterium. De hotelmarkt in Oost-Nederland is met een bezettingsgraad van ruim 67% (pré-corona) daarmee een gezond functionerende markt. Dat er binnen de grotere regio Oost-Nederland ook duidelijke verschillen zijn in functioneren blijkt wel uit de bezettingsgraad in Dinkelland en Tubbergen. De bezettingsgraad in Dinkelland en Tubbergen ligt in 2018 met 76,7% rond het Nederlandse gemiddelde van circa 77%. Het is daarmee vergelijkbaar met andere toeristische regio's in Limburg en Zeeland.

Tabel 2: Indicatieve vraagraming aantal hotelkamers in het verzorgingsgebied

Indicator	Laag scenario	Hoog scenario	Bron/Toelichting
Aantal kamers in voorraad verzorgingsgebied	946	946	Booking.com, bedandbreakfast.nl (geraadpleegd februari 2021)
Huidige bezettingsgraad bed in regio Oost Nederland / gemeente Dinkelland en Tubbergen	67,4%	76,7%	Hosta 2019 aangevuld met HorecaDNA (2019) en input toerismebelastingcijfers
Minimale bezettingsgraad	65%	65%	Gemiddeld tussen 60 en 65% (Hosta, 2018)
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	365	Op basis van dagelijkse bezetting
Gemiddelde economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,78%	1,78%	CPB: verwachte economische groei. Bij evenredige groei komende 10 jaar
Huidige vraag in aantal overnachtingen	232.700	264.800	Aantal kamers + bezettingsgraad * 360
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	277.600	316.900	Huidige vraag naar hotelkamers * economische groei ^10 jaar
Vraag 10 jaar in totaal capaciteit kamers	1.170	1.332	Toekomstige vraag / minimaal gewenste bezettingsgraad / 365
Huidige capaciteit in kamers	946	946	Booking.com, bedandbreakfast.nl (geraadpleegd februari 2021)
Huidige plancapaciteit	15	15	Input gemeente Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser ⁶
Resterende behoefte in aantal kamers t/m 2030	209	371	Toekomstige vraag – huidige capaciteit

De bovenstaande tabel geeft de berekening weer die gebruikt is om een inschatting van de behoefte aan hotelkamers in het verzorgingsgebied te maken. Op basis van het huidige aanbod aan hotelkamers en de bezettingsgraad in de regio Oost-Nederland en in de gemeenten Dinkelland en Tubbergen is er indicatief nog behoefte aan circa 209 tot 371 kamers in het verzorgingsgebied in de komende 10 jaar. Hierbij hanteren we het uitgangspunt dat de economie en de hotelbranche zich post-corona weer zal herstellen naar de pré-coronasituatie.

³ In de gemeente Dinkelland circa 149.140 overnachtingen en in de gemeente Tubbergen circa 93.150 overnachtingen.

⁴ In de gemeente Dinkelland 465 kamers en in de gemeente Tubbergen 108 kamers.

⁵ Uitgangspunt: gemiddeld bezetten 1,7 personen één kamer per overnachting). De regio kenmerkt zich als een toeristische regio waar beperkt zakelijke overnachtingen plaatsvinden. Hierdoor gaan we uit van een relatief hoge bed/kamer-ratio.

⁶ Op basis van input van de vier verschillende gemeenten, is er momenteel enkel (harde) plancapaciteit beschikbaar voor 15 'herbergkamers' bij de Commanderie te Ootmarsum.

4.5 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht

Op dit moment staan er in het verzorgingsgebied geen hotels leeg of te koop. Wel zijn er hotels – zo ook in het verzorgingsgebied – die tijdelijk de deuren sluiten door de huidige coronacrisis. Het kunnen ontvangen van gasten vraagt te veel hygiënemaatregelen om het hotel rendabel te kunnen exploiteren. We taxeren, afgaande op de gezonde pré-corona bezettingsgraad in Oost-Nederland (en ook in de gemeenten Dinkelland en Tubbergen), dat er voldoende behoefte zal bestaan aan nieuwe hotelontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Een minimaal bezettingspercentage dat gehaald dient te worden om onaanvaardbare ruimtelijke effecten te voorkomen is per situatie verschillend; er is geen eenduidig minimum aan te verbinden. Door bij de behoeftebepaling uit te gaan van een bezettingsgraad van 65%, bepalen we de behoefte binnen een gezonde marktsituatie (het kritieke bezettingspercentage waarbij onaanvaardbare leegstand zich mogelijk wél zal voordoen, ligt naar verwachting (beduidend) lager). Onaanvaardbare ruimtelijke effecten (zoals leegstand) als gevolg van deze ontwikkeling zullen zich dan ook niet voordoen.

Bijlage: aanbod in verzorgingsgebied

Naam	Type logies	Plaats	Gemeente	Aantal kamers
Hotel De Schout	Hotel	Denekamp	Dinkelland	34
Mössems	Hotel	Denekamp	Dinkelland	4
Dinkelland Verblijf	B&B	Denekamp	Dinkelland	2
De Mekkelhorst	B&B	Denekamp	Dinkelland	1
Hotel Frans op den Bult	Hotel	Deurningen	Dinkelland	66
Erve Grootenhuys	B&B	Deurningen	Dinkelland	4
Erfgoed Bossem	B&B	Lattrop	Dinkelland	10
Bed & Breakfast De Oale School	B&B	Lattrop	Dinkelland	7
Landgoed De Holtweijde	Hotel	Lattrop	Dinkelland	76
Erve Meestersplaatsje	B&B	Lattrop	Dinkelland	1
Postelhoek Eten Drinken	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	3
Hoeve Springendal	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	2
Erve Höwerboer	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	7
B&B Lomans Stie	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	3
Art B&B Ootmarsum	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	7
Odemarus	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	1
B&B Ootmarsum	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	2
De Rozenstruik	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	14
Parkhotel De Wiemsel	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	56
Stadshotel Ootmarsum	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	33
Hotel de Landmarke	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	37
Hotel Wyllandrie	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	40
Hotel van der Maas	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	20
Twents Gastenhoe	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	34
Sloapmuts	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	1
De Horst	B&B	Rossum	Dinkelland	2
Erve Fakkert	B&B	Rossum	Dinkelland	7
B&B het Stift	B&B	Weerselo	Dinkelland	1
Fletcher Dinkeloord	Hotel	Beuningen	Losser	50
De Twentse Nar	Hotel	De Lutte	Losser	6
Landhuishotel De Bloemenbeek	Hotel	De Lutte	Losser	57
Hotel Het Ros van Twente	Hotel	De Lutte	Losser	29
Fletcher Hotel-Restaurant De Grote Zwaan	Hotel	De Lutte	Losser	37
Landgoed De Wilmersberg	Hotel	De Lutte	Losser	59
Hotel 't Kruisselt	Hotel	De Lutte	Losser	25
Hamshorst	B&B	De Lutte	Losser	2
Flora's op Boerskotten	B&B	De Lutte	Losser	1
Hotel Marktzicht	Hotel	Losser	Losser	15
De Bekboer	B&B	Losser	Losser	1
Erve Leusink	B&B	Losser	Losser	1
Bed & Breakfast de Hooimoat	B&B	Losser	Losser	1
Erve Iemhorst	B&B	Losser	Losser	2
Het Buitenverblijf Erve Punte	B&B	Losser	Losser	5
Bed & Breakfast Erve Naatsboer	B&B	Overdinkel	Losser	1
B&B Alie Kruse-Kolk Art & Design	B&B	Overdinkel	Losser	1
Bed & Breakfast Kroese	B&B	Oldenzaal	Oldenzaal	3
Hotel Het Landhuis	Hotel	Oldenzaal	Oldenzaal	31
Stadshotel Ter Stege	Hotel	Oldenzaal	Oldenzaal	13
Erve Hulsbeek	Hotel	Oldenzaal	Oldenzaal	33

Holsheimer	B&B	Oldenzaal	Oldenzaal	3
B&B op de Stadswal	B&B	Oldenzaal	Oldenzaal	1
De Kroon	Hotel	Oldenzaal	Oldenzaal	15
't Elshuys	Hotel	Albergen	Tubbergen	28
Bed and Breakfast de Boerderij	B&B	Albergen	Tubbergen	3
De Boderie	B&B	Albergen	Tubbergen	5
B&B Sagenland	B&B	Harbrinkhoek	Tubbergen	5
Erve Toon'boer	B&B	Mander	Tubbergen	2
Mooi zo logeren	B&B	Reutum	Tubbergen	3
B&B bij de koeien	B&B	Tubbergen	Tubbergen	2
Droste's Herberg	Hotel	Tubbergen	Tubbergen	20
Christian's Hotel & Restaurant	Hotel	Tubbergen	Tubbergen	10
De Achterhook	B&B	Vasse	Tubbergen	1
Totaal				946

Bron: booking.com & bedandbreakfast.nl (geraadpleegd februari 2021), bewerking Stec Groep (2021).