stec
groep



Behoeftetoets golfhotel De Herkenbosche

Stec Groep aan Planros

Lukas Meulenman
8 april 2020

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Opzet behoeftetoets ... 3

2 Uitgangspunten 4

2.1 Ladder als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen ... 4
2.2 Beoogd bestemmingsplan golfhotel De Herkenbosche maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk ... 4
2.3 Golfhotel De Herkenbosche is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied ... 5
2.4 Projectprofiel: golfhotel De Herkenbosche voorziet in hotelkamers voor golfspelers ... 5

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied 6

3.1 Verzorgingsgebied golfhotel De Herkenbosche beslaat groot deel van Limburg ... 6

4 Golfhotel voorziet in behoefte 7

4.1 Nederlandse markt voor toerisme groeit, hotels profiteren ... 7
4.2 Naar verwachting voldoende kwantitatieve behoefte binnen ruime en nabij gelegen verzorgingsgebied ... 8
4.3 Golfhotel speelt daarnaast in op kwalitatieve behoeften golfers ... 12
4.4 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht ... 14

Bijlage 15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er zijn plannen om bij golfbaan De Herkenbosche een golfhotel te ontwikkelen van 40 kamers. Het golfhotel is bedoeld om gebruikers van de golfbaan de mogelijkheid te bieden te overnachten. Eerder is al een vergunning afgegeven voor de bouw van een hotel met 20 kamers. Het huidige plan gaat echter uit van een hotel met 40 kamers. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld waarin een behoefteonderbouwing is opgenomen volgens de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). In dit rapport wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de Ladder. Hierbij bepalen we de (mate van) behoefte aan het plan en gaan we in op mogelijke ruimtelijke effecten die met het plan gepaard gaan.



1.2 Opzet behoeftetoets

In de Laddertoets doorlopen we de Ladder zoals vereist in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- We zetten in hoofdstuk 2 de uitgangspunten vanuit de Ladder en het project golfhotel De Herkenbosche op een rij. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek en het projectprofiel van golfhotel De Herkenbosche in Herkenbosch.
- In hoofdstuk 3 bepalen we het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich voor kunnen doen (het ‘effectgebied’ voor hotels).
- In hoofdstuk 4 bepalen we vervolgens de behoefte aan het plan (kwantitatief en/of kwalitatief) en confronteren deze met het beschikbare (plan)aanbod. We baseren ons hierbij op bestaande landelijke en regionale onderzoeken, prognoses en databases. We vullen dit waar nodig aan met eigen 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 c.q. effectgebied.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringseis 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 golfhotel De Herkenbosche 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. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m^2 tot 500 m^2 bvo. Ook accommodaties voor leisure en recreatie zijn in jurisprudentie aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (zie ook (nieuwe) handreiking Ladder). Gezien de beoogde hotelontwikkeling van 40 kamers (waarvan er middels het huidige bestemmingsplan al 20 zijn vergund), bestempelen we de ontwikkeling van golfhotel De Herkenbosche als een stedelijke ontwikkeling.

Golfhotel De Herkenbosche is bovendien een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van golfhotel De Herkenbosche leidt tot een toename van de bebouwingsmogelijkheden en de bestemming van het plangebied wordt deels gewijzigd van 'recreatie – dagrecreatie' naar de functie 'horeca'.

2.3 Golfhotel De Herkenbosche is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor golfhotel De Herkenbosche een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

> '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'.

In het bestaande bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen' is de bestemming 'recreatie – dagrecreatie' aan het plangebied toegekend. Bovendien is er op de locatie al bebouwing aanwezig ten behoeven van horeca (clubhuis en restaurant), vergaderruimte en een golfshop. Het plangebied kan hierdoor worden bestempeld als een gebied met een stedelijke functie met een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing' zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Gelet hierop stellen we dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. Hierdoor geldt de verzwaarde motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet. De behoefte en mogelijke ruimtelijke effecten dienen wel in beeld te worden gebracht.

2.4 Projectprofiel: golfhotel De Herkenbosche voorziet in hotelkamers voor golfspelers

De beoogde ontwikkeling van golfhotel De Herkenbosche bestaat uit de ontwikkeling van een hotel met 40 kamers gericht op de doelgroep golfers van golfbaan De Herkenbosche.

Tabel 1: Projectprofiel golfhotel De Herkenbosche

Aspect	
Ligging en omvang	• De planlocatie van golfhotel De Herkenbosche ligt in de gemeente Roerdalen. De locatie ligt ten noorden van de kern Herkenbosch. • Het plan betreft een uniek concept. Het golfhotel biedt golfers de mogelijkheid tijdens een toernooi of na een dagje golfen te blijven overnachten. Het golfhotel richt zich dus alleen op golfers die naar golfbaan De Herkenbosche komen en niet op reguliere hotelbezoekers. • Het plan bestaat uit een hotel met 40 kamers, grenzend aan het al bestaande golfrestaurant St. Andrews.
Bereikbhaarheid	• De planlocatie wordt ontsloten via de Stationsweg, welke aansluit op de N570. Via de N570 zijn de Duitse grens, Roermond en de A73 richting Noord- en Zuid-Limburg goed bereikbaar.
Bestemmingsplan	• In het verleden heeft de gemeente Roerdalen aan golfbaan de Herkenbosche een vergunning afgegeven voor de bouw van 20 hotelkamers (via een artikel 19 WRO-procedure). De voorgenomen ontwikkeling betreft daarom voor de Ladder een uitbreiding van 20 hotelkamers. • Het meest recente bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen' maakt de volgende functie mogelijk: 'Recreatie-dagrecreatie' met als functieaanduiding: golfbaan. De gronden zijn bestemd voor: de instandhouding van bos, houtopstanden, natuurterreinen, daaraan ondergeschikt horeca en recreatief medegebruik alsmede tot behoud of herstel van de plaatselijke hoge natuurwaarden. 

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Verzorgingsgebied golfhotel De Herkenbosche beslaat groot deel van Limburg

Om de behoefte aan het beoogde golfhotel te bepalen is het allereerst van belang het verzorgingsgebied van de functie zorgvuldig af te bakenen. Het bepalen van het verzorgingsgebied van een hotel is veelal ingewikkeld: gasten komen niet uit een bepaalde straal rondom de locatie, maar juist veelal van verder. Het beoogde golfhotel richt zich specifiek op golfers die naar golfbaan De Herkenbosche komen. We noemen dit volgens Ladderjurisprudentie 'het verzorgingsgebied' maar dit begrip kan bij een hotelontwikkeling beter worden uitgelegd als 'het effectgebied': Het gebied waarbinnen de toevoeging van een golfhotel een mogelijk effect zal hebben op de bestaande voorraad.

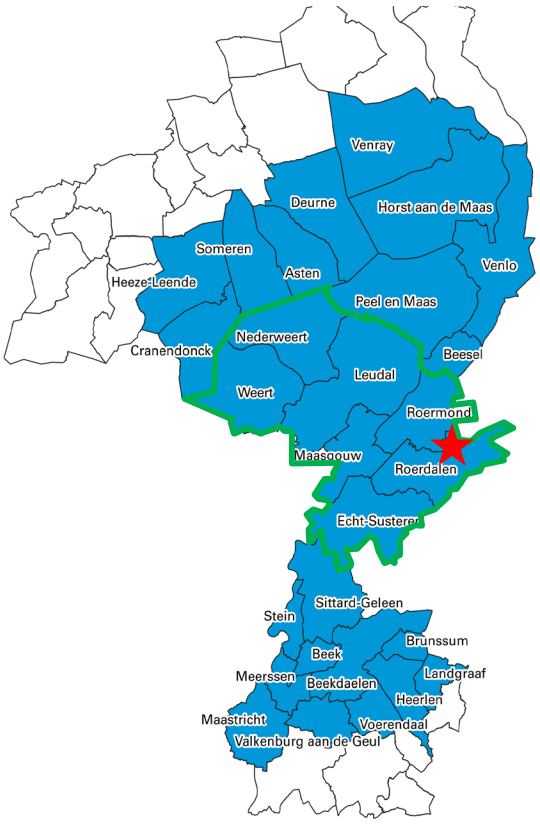
Mogelijke effecten beperken zich naar verwachting tot 'golfverblijfsrecreatie' binnen een straal van circa 30 tot 40 minuten

Uit meerdere onderzoeken van de NGF (Nederlandse Golf Federatie) en de NVG (Nederlandse Vereniging van Golfaccommodaties) blijkt dat frequent spelende golfers gemiddeld zo'n 30 minuten naar de golfbaan reizen, voor minder frequent spelende golfers geldt een reisafstand van 40 minuten. Naar verwachting omvat het effectgebied van de golfbaan daarom zo'n 60 kilometer. Zie het blauw gearceerde gebied in figuur 1 voor het verzorgingsgebied voor specifiek golf-gerelateerde verblijfsrecreatie.

Behoefte en effecten op nabijgelegen hotels worden ook beschouwd

Daarnaast beschouwen we in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de mogelijke effecten op bestaande hotels en hotelplannen in een nabije omgeving. We hanteren hiervoor de regio Midden-Limburg (groen omlijnd in figuur 1). We hanteren dit gebied omdat naar verwachting hotelbezoekers alternatieve hotels binnen een straal van enkele tot maximaal 15 kilometer overwegen. Dit betekent dat ook binnen deze straal mogelijke effecten kunnen optreden. Binnen dit gebied behoren de gemeenten:
Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert.

Figuur 1: verzorgingsgebied golfhotel De Herkenbosche



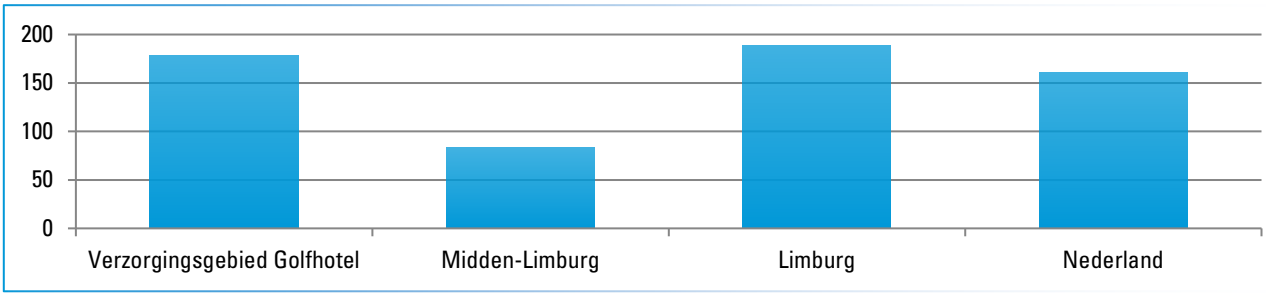
4 Golfhotel voorziet in behoefte

De beoogde ontwikkeling van golfhotel De Herkenbosche betreft een hotel met 40 kamers. Hiervan zijn er in het verleden al 20 vergund. De behoefte aan de overige 20 kamers zal volgens de systematiek van de Ladder moeten worden aangetoond.

4.1 Nederlandse markt voor toerisme groeit, hotels profiteren

Het verzorgingsgebied van golfhotel De Herkenbosche beschikt over 340 hotels met zo'n 9.050 kamers en 18.700 bedden. Per 10.000 inwoners beschikt het verzorgingsgebied daarmee over zo'n 180 hotelbedden per 10.000 inwoners. Dit is vergelijkbaar met de provincie Limburg (190 bedden per 10.000 inwoners), maar hoger dan landelijk gemiddeld (160 bedden per 10.000 inwoners). Het hogere gemiddelde kan mogelijk worden verklaard doordat de omgeving over verschillende publiekstrekkers beschikt. Naast de hoge natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied, dragen ook de aanwezigheid van o.a. Maastricht, Valkenburg en Gulpen-Wittem bij aan de trekkracht van de regio. De meer stedelijke concentraties in de omgeving zoals Venlo, Roermond, Sittard en Mönchengladbach trekken daarnaast mogelijk ook een zakelijk publiek. Ook Factory Outlet Roermond is een belangrijke trekker van hotelgasten. Sinds de vestiging van Factory Outlet Roermond is het aantal hotelovernachtingen in de omgeving sterk gestegen. De druk op (reguliere) hotels in de omgeving is daardoor fors toegenomen. Factory Outlet Roermond ligt (hemelsbreed) op circa 6 kilometer van Golfbaan De Herkenbosche; ook in de omgeving van Herkenbosche is de druk op reguliere hotels fors toegenomen.

Figuur 2: Aantal hotelbedden per 10.000 inwoners



Bron: HorecaDNA, peildatum 1 juli 2019; Visualisering: Stec Groep, 2020.

Voorraad hotels vooral kleinschalig en in middensegment

Het ruime verzorgingsgebied (c.q. ruime effectgebied) beschikt over relatief veel kleine (reguliere) hotels. In het gebied zijn momenteel 340 hotels gevestigd met gemiddeld 26 kamers. In Nederland ligt het gemiddelde met 37 kamers per hotel hoger (zie tabel 2). Binnen het gebied Midden-Limburg – de regio waar mogelijk effecten op reguliere hotels zijn te merken – zijn 56 hotels gevestigd. Dit zijn eveneens voornamelijk kleine hotels met gemiddeld 18 kamers per hotel.

Tabel 2: Aantal hotels en kamers in verzorgingsgebied, Midden-Limburg, Limburg en Nederland

	Verzorgingsgebied golfhotel	Midden-Limburg	Provincie Limburg	Nederland
Hotels	340	56	431	3.568
Kamers	9.043	1.000	10.292	133.732
Gem. kamers per hotel	**26**	**18**	**24**	**37**

Bron: HorecaDNA, peildatum 1 juli 2019.

Het verzorgingsgebied beschikt vooral over middenklasse hotels. 70% van het (geclassificeerde) aanbod in het verzorgingsgebied bestaat uit 3- en 4-sterrenhotels. Daarnaast heeft het verzorgingsgebied een iets hoger aandeel budgethotels en beschikt over slechts één 5-sterrenhotel (Kruisherenhotel in Maastricht). De verdeling naar sterrenclassificatie is vergelijkbaar met die van de provincie Limburg en Nederland.

Tabel 3: Aandeel hotels naar sterren-classificatie

	Verzorgingsgebied golfhotel	Midden-Limburg	Provincie Limburg	Nederland
1-ster	10%	0%	8%	8%
2-sterren	21%	8%	23%	17%
3-sterren	40%	33%	44%	47%
4-sterren	28%	58%	25%	25%
5-sterren	0%	0%	0%	1%

Bron: HorecaDNA, peildatum juli 2019; database bezocht maart 2020

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN HOTELMARKT

- Als gevolg van economisch herstel is de hotel- en recreatiemarkt in Nederland tot begin 2020 weer flink aangetrokken, zo blijkt uit cijfers van het CBS (2017, 2018 en 2019), ING (2017, 2019) en ABN-AMRO (2019). Vooral de markt voor zakelijke en meerdaagse bijeenkomsten groeide sterk.
- Het aanbod stijgt landelijk minder hard mee waardoor bezettingsgraden stijgen. De gemiddelde bezettingsgraad van de Nederlandse hotels is (volgens Hosta 2019) gestegen van 73,9% in 2016 en naar 77,2% in 2017. In 2018 steeg dit naar 77,7%: een absoluut record (CBS, 2019; Horwath, september 2019). De aantrekkelijke markt is voornamelijk in de grote (toeristische) steden te merken.
- De groei van het toerisme in 2018 wordt vooral gedragen door buitenlandse gasten met een toename van 7% vergeleken met een jaar eerder (NBTC, 2019). Het aantal overnachtingen door buitenlandse gasten was afgelopen jaar voor het eerst hoger dan het aantal binnenlandse overnachtingen. Circa 54% van de overnachtingen in Nederlandse hotels werd ingevuld door buitenlandse gasten. Ook het aantal zakelijke overnachtingen groeide. Sinds 2012 is het aantal zakelijke overnachtingen in Nederland met ruim 22% gegroeid (Horwath, 2019).
- In 2018 is het aantal gasten dat in Nederlandse logiesaccommodaties verbleef, gestegen naar 44 miljoen, een groei van bijna 4% ten opzichte van een jaar eerder.
- Consumenten zijn steeds meer op zoek naar beleving en originaliteit. Dit zorgt voor de opkomst van nieuwe en unieke hoteltypen, zoals kleine stadshotels, cultuurhotels, designhotels, trendy boutique - en themahotels.
- Hotelketens nemen steeds meer de plaats in van kleine en middelgrote hotels. Hierdoor ziet het hotelaanbod in verschillende steden er steeds meer hetzelfde uit. Bovendien is het gemiddelde aantal kamers per hotel toegenomen.
- Door een veranderende samenleving neemt de vraag naar hoogwaardige en innovatieve zorgconcepten binnen de verblijfsrecreatie toe. Toenemende vergrijzing, een veranderende zorgmarkt en steeds hogere werkdruk leidt tot een toenemende behoefte naar zorg binnen verblijfsrecreatie. (Vitacon, 2018).
- Sinds begin 2020 zorgt de Coronacrisis voor een afname van het aantal hotelovernachtingen wereldwijd. Door de strikte beperkingen in reizen (zowel toeristisch als zakelijk) is de vraag naar hotelovernachtingen sterk gedaald, zo blijkt uit oproepen van hoteleigenaren en brancheorganisaties. Het specifieke effect van deze crisis is momenteel nog niet terug te zien in de cijfers, aangezien deze nog niet beschikbaar zijn. Gezien de crisis wordt veroorzaakt door een externe medische oorzaak, verwachten we dat de hotelbranche snel zal herstellen wanneer de Coronacrisis wordt beteugeld.

4.2 Naar verwachting voldoende kwantitatieve behoefte binnen ruime en nabij gelegen verzorgingsgebied

In deze paragraaf bepalen we de verwachte behoefte aan het beoogde plan. Om een compleet beeld te kunnen schetsen van de te verwachten behoefte, benaderen we deze vraag op drie manieren:

1. We bepalen de totaal te verwachten kwantitatieve vraag naar hotels binnen het totale verzorgingsgebied. Op deze manier maken we het functioneren van de totale hotelmarkt in het ruime verzorgingsgebied inzichtelijk.
2. We bepalen de te verwachten kwantitatieve behoefte binnen het gebied waar mogelijke effecten kunnen landen, namelijk regio Midden-Limburg. Dit betekent dat we de verwachte vraag naar hotels afzetten tegen het totale planaanbod binnen Midden-Limburg.
3. We bepalen de verwachte kwalitatieve vraag naar het specifieke golfhotel-concept. Op deze manier schetsen we een compleet beeld van de te verwachten kwalitatieve behoefte, voornamelijk ingestoken vanuit een combinatiebezoek (golf & hotel). Zie voor deze specifieke kwalitatieve behoefte de volgende paragraaf (4.3)

1. Vraag naar toevoeging van extra hotelkamers binnen het ruime verzorgingsgebied is maximaal circa 1.300 kamers

Voor het bepalen van de marktruimte voor hotelkamers maken we gebruik van twee verschillende scenario's. In het eerste scenario hanteren we de bezettingsgraad zoals opgenomen in het 'Hotelmarktonderzoek provincie Limburg' van ZKA (februari, 2018). In het tweede scenario gaan we uit van de bezettingsgraad zoals bepaald door Horwath (2019) in het jaarlijkse rapport Hosta. In het rapport van ZKA wordt voor Limburg uitgegaan van een bezettingsgraad van 63%. In de rapportage van Horwath wordt de bezettingsgraad voor Limburg bepaald op 72,4%. Dit verschil wordt naar verwachting grotendeels veroorzaakt door het moment van meten: respectievelijk 2017 (met een terugkijk op 2016) en 2019 (met een terugkijk op 2018), zie ook figuur 3. De in hosta berekende bezettingsgraad baseert zich daarnaast op alle bij het onderzoek aangesloten hotels, de bezettingsgraad uit het onderzoek van ZKA wordt gebaseerd op eigen enquêtes. Het is dus goed mogelijk dat niet volledig dezelfde onderzoeksgroep is gehanteerd. Gezien de ontwikkelingen op de hotelmarkt achten we de meest recente cijfers van Hosta het beste van toepassing op de huidige Limburgse hotelmarkt.
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.

Tabel 4: Indicatieve vraagraming aantal hotelkamers in het verzorgingsgebied

Indicator	Scenario 1	Senario 2	Bron/Toelichting
Aantal kamers in voorraad verzorgingsgebied	9.043	9.043	*HorecaDNA, peildatum 1 juli 2018*
Huidige bezettingsgraad bed in provincie	63,0%	72,4%	*'Hotelmarktonderzoek provincie Limburg' ZKA, 2018 en Hosta, 2019.*
Minimale bezettingsgraad	65%	65%	*Hosta, 2018*
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	365	*Op basis van dagelijkse bezetting*
Gemiddelde economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,3%	1,3%	*CPB: verwachte economische groei. Bij evenredige groei komende 10 jaar*[1]
Huidige vraag in aantal overnachtingen	2.079.438	2.389.703	*Aantal kamers + bezettingsgraad * 365*
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	2.335.775	2.684.287	*Huidige vraag naar hotelkamers * economische groei ^10 jaar*
Vraag 10 jaar in totaal capaciteit kamers	**9.845**	**11.314**	*Toekomstige vraag / minimaal gewenste bezettingsgraad / 365*
Huidige capaciteit in kamers	**9.043**	**9.043**	*HorecaDNA, peildatum 1 juli 2018*
Huidige plancapaciteit	**972**	**972**	*'Hotelmarktonderzoek provincie Limburg' ZKA, 2018; update gemeenten Midden-Limburg, maart 2020*
Resterende behoefte in aantal kamers t/m 2028	**-170**	**+ 1.299**	*Toekomstige vraag – huidige capaciteit*

Bron: Stec Groep, maart 2020.

[1] We rekenen in de vraagraming voor de gehele periode van 10 jaar met het economische groeicijfer voor 2020. Ten opzichte van het jaar 2019 verwacht het CPB een daling van de economische groei in 2020 tot circa 1,3%. Tegelijkertijd constateren we ook dat de toeristische markt de afgelopen jaren sterker groeit dan de totale Nederlandse economie. Vervolgens zorgt de coronacrisis naar verwachting in de komende maanden van 2020 voor een flinke maar kortstondige dip. De langjarige gemiddelde groei zal wel doorzetten na het herstel van de crisis zo blijkt uit diverse economische prognoses (o.a. CPB, ABN AMRO en ING, maart 2020).

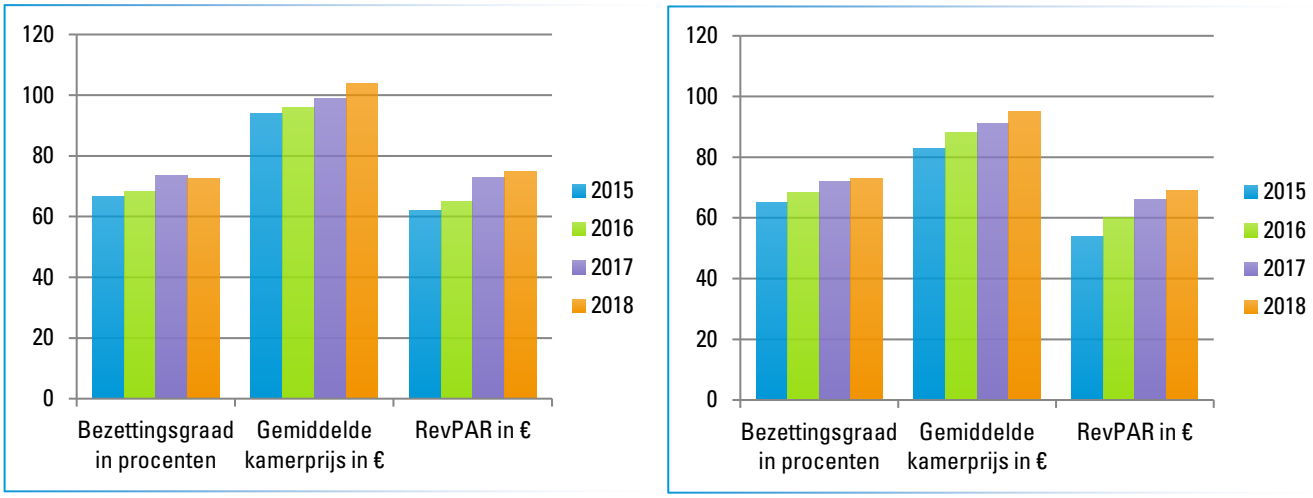
De bovenstaande tabel geeft de berekening weer die gebruikt is om een inschatting van de behoefte aan hotelkamers in het verzorgingsgebied (c.q. effectgebied) te maken. Op basis van het huidige aanbod aan hotelkamers, de bezettingsgraden (in twee scenario's) en de beschikbare harde plancapaciteit (zie bijlage) is er indicatief nog behoefte aan maximaal circa 1.300 kamers in het verzorgingsgebied de komende 10 jaar (gelijk aan de reguliere bestemmingsplanperiode). Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling van golfhotel De Herkenbosche (20 kamers) binnen de marktruimte.

Omdat we in bovenstaande marktruimteberekening rekenen met twee verschillende bezettingsgraden ontstaat er een ruime bandbreedte voor de vraag naar hotelkamers. Bij het meest negatieve scenario zal de resterende behoefte negatief zijn. We verwachten echter dat de daadwerkelijke bezettingsgraad dichter bij het hoge scenario ligt, aangezien deze gegevens actueler zijn en de hotelmarkt in de afgelopen jaren fors is gegroeid (zie ook de trend in figuur 3).
We constateren ook dat het theoretische overaanbod dat in het meest negatieve scenario ontstaat, zeer beperkt zal zijn: 1,7%. Mocht dit overaanbod (in theorie) 1-op-1 leiden tot leegstand, dan betekent dit een leegstand van 1,7% en ligt daarmee onder frictieleegstand van circa 5%.

Naast de berekende marktruimte zien we ook in de cijfers terug dat de hotelmarkt in Limburg goed functioneert. De 'key-figures' die een indicatie geven van het functioneren van de markt zijn:
- (de ontwikkeling van) de bezettingsgraad per hotelkamer
- (de ontwikkeling van) de gemiddelde kamerprijs en
- (de ontwikkeling van) de opbrengst per beschikbare kamer (RevPAR).

De hotelmarkt in Limburg zien we op deze drie indicatoren een duidelijke positieve groei doormaken in de afgelopen jaren.

Figuur 3: Overzicht functioneren hotelmarkt in Limburg (links) en in Nederland[2] (rechts)



Bron: Hosta 2019, Horwath 2019; visualisering Stec Groep, 2020

Ook in vergelijking tot het Nederlandse gemiddelde (exclusief Amsterdam en Schiphol), functioneert de Limburgse hotelmarkt goed. De gemiddelde bezettingsgraad groeit nagenoeg gelijk aan het Nederlands gemiddelde, terwijl de gemiddelde kamerprijs en opbrengst per kamer in Limburg relatief hoog ligt.

Gezien het goed functioneren van de hotelmarkt in Limburg, de te verwachten resterende hotelkamerbehoefte voor de komende 10 jaar en de beperkte toevoeging van in totaal 40 kamers, verwachten we niet dat de toevoeging van de hotelkamers zal leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten op de Limburgse hotelmarkt.

[2] Nederland betreft hier alle data exclusief Amsterdam en Schiphol. Amsterdam en Schiphol opereren in een andere markt en op een ander schaalniveau dan de rest van het hotelaanbod in Nederland en worden doorgaans buiten de cijfers gehouden bij een benchmark voor het Nederlandse gemiddelde.

2. Kwantitatieve behoefte aan hotelkamers in Midden-Limburg is maximaal circa 70 kamers

We bepalen de te verwachten kwantitatieve behoefte binnen het gebied waar mogelijke effecten kunnen landen op reguliere hotelkamers, namelijk regio Midden-Limburg. Dit betekent dat we de verwachte vraag naar hotels afzetten tegen het totale planaanbod binnen Midden-Limburg.

PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG 2014 (POL)

De gemeenten in Midden-Limburg zien kansen voor het uitbreiden en versterken van de toeristisch recreatieve sector in de regio. Doordat de concurrentie op de vakantiemarkt de afgelopen jaren is toegenomen, is het van belang dat de toevoeging van aanbod kwalitatief goed is en extra vraag genereert. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing. Ook moeten grootschalige ontwikkelingen (vanaf 30 bedden) regionaal worden afgestemd. Dit geldt zowel voor nieuwe ontwikkelingen als uitbreidingen. Initiatieven die al mogelijk zijn gemaakt in bestemmingsplannen (zoals de 20 vergunde kamers) hoeven niet regionaal afgestemd te worden. Voor het golfhotel betekent dit dat de 20 'extra' kamers (40 bedden) regionaal afgestemd dienen te worden.

De totale vraag naar hotelkamers bepalen we op eenzelfde manier als dat we dit deden voor geheel Limburg. We gebruiken de bezettingsgraad voor Midden-Limburg zoals deze wordt gehanteerd in het ZKA-onderzoek 'Hotelmarktonderzoek provincie Limburg' uit februari 2018. De specifieke bezettingsgraad voor Midden-Limburg is op basis van Hosta 2019 niet beschikbaar, we hanteren daarom de gemiddelde bezettingsgraad voor de provincie Limburg uit Hosta 2019.

Tabel 5: Indicatieve vraagraming aantal hotelkamers in het verzorgingsgebied

Indicator	Scenario 1	Senario 2	Bron/Toelichting
Aantal kamers in voorraad verzorgingsgebied	1.000	1.000	*HorecaDNA, peildatum 1 juli 2018*
Huidige bezettingsgraad bed in provincie	59%	73,5%	*'Hotelmarktonderzoek provincie Limburg' ZKA, 2018 en Hosta 2019.*
Minimale bezettingsgraad	65%	65%	*Hosta, 2018*
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	365	*Op basis van dagelijkse bezetting*
Gemiddelde economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,3%	1,3%	*CPB: verwachte economische groei. Bij evenredige groei komende 10 jaar*[3]
Huidige vraag in aantal overnachtingen	215.350	268.275	*Aantal kamers + bezettingsgraad * 365*
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	241.897	301.346	*Huidige vraag naar hotelkamers * economische groei ^10 jaar*
Vraag 10 jaar in totaal capaciteit kamers	**1.020**	**1.270**	*Toekomstige vraag / minimaal gewenste bezettingsgraad / 365*
Huidige capaciteit in kamers	**1.000**	**1.000**	*HorecaDNA, peildatum 1 juli 2018*
Huidige plancapaciteit	**200**	**200**	*Input van gemeenten in Midden-Limburg, maart 2020 (excl. 20 kamers die reeds in Herkenbosche mogelijk zijn).*
Resterende behoefte in aantal kamers t/m 2028	**-180**	**+70**	*Toekomstige vraag – huidige capaciteit*

Bron: Stec Groep, maart 2020.

Op basis van deze berekening verwachten we een resterende behoefte van maximaal circa 70 kamers. In het meest conservatieve scenario zal er een overaanbod aan reguliere hotelkamers kunnen ontstaan. We verwachten echter dat dit overaanbod beperkt zal zijn. Bovendien is binnen de huidige plancapaciteit in

[3] We rekenen in de vraagraming met het huidige economische groeicijfer. Gezien de huidige hoogconjunctuur is het denkbaar dat dit groeicijfer de komende jaren wat afneemt. Tegelijkertijd constateren we ook dat de toeristische markt de afgelopen jaren sterker groeit dan de totale Nederlandse economie. We vinden het daarom realistisch om dit groeicijfer door te trekken naar de komende jaren.

Midden-Limburg geen golfhotel en geen golf-gerelateerde hotelkamers beoogd. Naar verwachting zal de toevoeging van de 40 kamers (planologisch maximaal 20 extra kamers) binnen de regio Midden-Limburg niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (c.q. onaanvaardbare leegstand).

4.3 Golfhotel speelt daarnaast in op kwalitatieve behoeften golfers

Kwantitatief blijkt er voldoende ruimte te zijn voor de toevoeging van de extra hotelkamers bij golfbaan De Herkenbosche. Ook kwalitatief speelt de bouw van een golfhotel in op verschillende trends:

- Het golfhotel speelt in op de behoefte aan meer beleving. Gasten willen iets bijzonders meemaken, bij voorkeur in de natuur. Rust, ruimte, comfort, kwaliteit, persoonlijke aandacht en gemak zijn hierbij belangrijk. Door aan de golfbaan een hotel toe te voegen wordt ingespeeld op deze behoefte.
- Golfers spelen het liefst op veel verschillende banen. Hierdoor hebben ze in toenemende mate behoefte aan locaties waar ze kunnen overnachten. Hierdoor kunnen ze de volgende dag nog een ronde spelen of in de omgeving een andere baan aan doen.
- Het golfhotel speelt in op de vraag vanuit Duitsland. Door het toevoegen van een hotel wordt de reisbereidheid van golfers verhoogd. Naar verwachting wordt de reikwijdte van de golfbaan daarmee ook groter. Hierdoor wordt de golfbaan niet alleen aantrekkelijker voor Nederlandse gasten, maar ook voor Duitse gasten. In Duitsland groeit de vraag naar golfbanen namelijk sterk, maar blijft het aanbod (kwalitatief) achter. Hierdoor golfen steeds meer Duitsers in Nederland. Zeker in grensgebieden.

Met het realiseren van het golfhotel zal een zeer specifiek publiek worden getrokken. Nagenoeg de volledige vraag zal vanuit golfers komen. Het hotel concurreert daarmee niet tot nauwelijks met de reeds gevestigde hotels in Midden-Limburg en zorgt juist voor bijzonder en passend aanbod náást het reguliere aanbod. We maken hieronder aanvullend een inschatting van de te verwachten vraag vanuit golfers naar deze hotelkamers. Hierbij duiden we eerst de markt voor golf(banen) en vertalen dit vervolgens naar een verwachte behoefte aan hotelkamers

Golfmarkt in afgelopen 20 jaar sterk gegroeid: vergrijzing en welvaartsgroei vergroot vraag naar golfvoorzieningen

Golfmarkt groeit sterk, zowel in Nederland als in Duitsland

Over de afgelopen twintig jaar heeft de golfsport een aanzienlijke groei doorgemaakt wat betreft aantal leden. Waar er in 1995 nog circa 70.000 geregistreerde golfspelers waren in Nederland, waren dat er begin 2018 maar liefst 375.000. Voor 2019 (voor)ziet de Nederlandse Golf Federatie (NGF) opnieuw een groei van ongeveer 3.000 nieuwe golfspelers (Begroting 2019, NGF). Momenteel heeft de NGF, na de KNVB (voetbal) en de KNLTB (tennis), de meeste leden van de sportbonden die aangesloten zijn bij NOC*NSF (NGF, 2018).

Vergeleken met andere landen in West-Europa groeit het aantal golfspelers in Nederland relatief hard[4]. De ontwikkeling van het aantal golfers over de afgelopen 30 jaar kent in Nederland zelfs de sterkste stijging. Ook in Duitsland groeit het aantal golfers, de Duitse markt is een van de sterkst groeiende golfmarkten van Europa. Gezien de relatieve nabijheid van de Duitse grens bij De Herkenbosche, zou ook deze groep gebruik kunnen maken van de golfvoorziening (en daarmee de hotelkamers). De laatste tijd zijn er steeds meer onderzoeken gedaan naar de mogelijkheden voor ‘golftoerisme’ op Nederlandse golfbanen, onder andere geïnitieerd vanuit Play Golf in Holland. Verschillende afstudeeronderzoeken en ook onderzoek van de NHTV laten zien dat Nederland als golftoerisme-land nog erg onbekend is en meer te bieden heeft dan nu kenbaar wordt gemaakt. De Herkenbosche speelt hier met de toevoeging van het golfhotel op in.

Structuur van golfmarkt verandert: van overwegend clubverband naar meer vrije golfers

Tegelijk met de groei van het aantal spelers, veranderen ook de wensen van de individuele golfer. Momenteel is 55% van de golfspelers verbonden aan een club, 30% niet aan een club verbonden (‘vrije golfers’) en 15% lid van een virtuele golfclub[5] (D-vereniging). Slechts een zeer klein percentage van het ledenbestand bestaat uit jeugdspelers. De trend van de laatste jaren liet een afname van het aantal

[4] Van Spronsen & Partners: De Golfbaan in beeld (2014)
[5] Een online golfclub zonder vaste baan.

verenigingsleden zien, tegenover een toename in aantal van de zogenaamde vrije golfers. Deze trend is in lijn consumententrends op het gebied van leisure en recreatie: de consument is flexibeler en heeft sneller wisselende voorkeuren.

De golfer is daarmee steeds minder honkvast. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit een toename van het aantal 'golftrips' over heel Europa. In de zuidelijk gelegen landen in Europa beschikt vrijwel iedere golfbaan over een volledig resort waar golfers verspreid over dagen hun rondes kunnen lopen en 's avonds in het resort kunnen overnachten. Deze combinatie van golf en overnachten zien we ook in Nederland en Duitsland meer voorkomen. Gezien de golfer steeds minder honkvast is, kunnen golfers ook op banen die verder uit de omgeving liggen terecht. Gezien de toename van de afstand neemt de vraag naar overnachtingsmogelijkheden nabij een golfbaan veelal toe. Dit geldt zowel voor Nederlandse als ook voor Duitse golfers. Gezien de nabijheid van de Duitse grens, is ook de Duitse golfspeler een potentiële gebruiker van de golfbaan en het golfhotel. In de Duitse deelstaat Noord-Rijn Westfalen zijn in totaal circa 133.000 golfspelers actief (Deutscher Golf Verband).

Vitaliteit en bedrijfsvoering moderne golfbanen steeds meer afhankelijk van 'secundaire' inkomsten zoals hotelaanbod
Naast deze trends qua golfspelers, veranderen ook de golfbanen wat betreft opzet. Veel nieuwe golfbanen hebben een uitgebreid aanbod aan extra faciliteiten, zoals restaurants, hotels, fitness- en welness-centra. Exploitatieoverzichten van golfbanen tonen dat circa 40% van de omzet afkomstig is van niet-directe inkomsten. Het gaat dan om ondergeschikte horeca, evenementen, verhuur en bijvoorbeeld golfshops. Om een moderne golfbaan vitaal en exploitabel te houden zijn deze 'secundaire' inkomsten steeds meer een randvoorwaarde. Golfbaan Herkenbosche speelt met het toevoegen van de hotelkamers in op de veranderde wensen van de golfer en kan daarmee een vitaal en modern golfarrangement bieden.

Vraag naar golfbanen neemt in komende jaren toe

Naar verwachting een toename van circa 800 golfers in de regio Midden-Limburg in de komende 10 jaar
In totaal zijn er in Limburg 17.384 golfers actief. Deze golfers zijn evenredig verspreid over Noord- Midden- en Zuid-Limburg. Voor Midden-Limburg kunnen we dus grofweg uitgaan van een marktaandeel ten opzichte van geheel Limburg van 30%. De verwachte landelijke groei van golfspelers tussen 2018 en 2025 van 375.000 naar 410.000 golfspelers geeft een gemiddelde landelijke groei weer van circa 5.000 golfers per jaar. Dit betekent een gemiddelde groei van circa 1,3% per jaar. Uitgaande van dit groeipercentage verwachten we dat het aantal golfspelers in de periode 2019 t/m 2028 (10-jaarsperiode, gelijk aan bestemmingsplanperiode) in Limburg tot een totaal van circa 19.780 golfspelers toe zal nemen. Dit betekent een toename van circa 2.400 golfers in de komende 10 jaar. Rekenen we deze groei enkel toe naar het marktdeel Midden-Limburg, dan betekent dit een groei van circa 800 golfers.

Ook vanuit Duits achterland een forse toename van het aantal golfbezoekers verwacht voor Midden-Limburg
Door de NGF en NVG is research gedaan naar voorkeuren, profielen, beweegredenen en speelfrequentie van golfers. Frequent spelende golfers (verenigingsgolfers) hebben een koopmoeitebereidheid van maximaal 30 minuten naar een golfbaan. Minder frequente ('vrije') golfers hebben een koopmoeitebereidheid van maximaal 60 minuten naar een golfbaan. Binnen een reistijd van circa 30 minuten van De Herkenbosche wonen in Noordrijn-Westfalen circa 30.000 tot 40.000 golfers. Naar verwachting zal het aandeel dat ook golfbaan in De Herkenbosche overweegt, circa 20% zijn (op basis van Greenfee herkomstcijfers in Limburg). Dit betekent een potentie van circa 6.000 tot 8.000 golfers. Bovendien wordt voor de Duitse golfmarkt een groeipercentage van circa 1,8% verwacht (bron: KPMG, 2017). Dit betekent dat de potentiële Duitse doelgroep voor De Herkenbosche groot is. De Herkenbosche kan hier o.a. met de toevoeging van hotelkamers specifiek op inspelen.

Toevoeging hotelkamers bij De Herkenbosche speelt in een op specifieke kwalitatieve behoefte en trekt 'nieuwe en unieke' doelgroep naar Midden-Limburg

Met het toevoegen van de hotelkamers op De Herkenbosche wordt ingespeeld op een specifieke en groeiende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van golfers. De golfmarkt is een groeimarkt en een veranderende markt. Golfers zijn steeds minder honkvast waardoor (meerdaagse) golftripjes steeds meer voorkomen. Deze vraag naar meerdaagse tripjes komt zowel vanuit de Nederlandse als Duitse markt (en

mogelijk ook nog deels vanuit de Belgische markt). De hotelkamers bij De Herkenbosche zal een uniek aanbod binnen de regio zijn. Met de hotelkamers wordt een specifiek nieuwe en unieke bezoeker naar Midden-Limburg getrokken. Deze nieuwe bezoekers zijn over het algemeen bezoekers met een relatief groot (financieel) vermogen die relatief veel geld in het te bezoeken gebied besteden. De 'secundaire toegevoegde waarde' van deze bezoekers is daarmee hoog. Het golfhotel concurreert naar verwachting niet met bestaand hotelaanbod maar versterkt juist de economie - en specifiek de horecamarkt en verblijfsrecreatiemarkt - van Midden-Limburg.

Golfhotel-aanbod binnen de regio is beperkt

Binnen een straal van 30 kilometer van De Herkenbosche zijn momenteel in Nederland tien golfbanen gevestigd (incl. De Herkenbosche). Van deze tien golfbanen zijn er twee golfbanen die hotelkamers bieden: Golfresidentie Brunssummerheide en Golfbaan Crossmoor. Beide golfbanen liggen op ruim 25 kilometer afstand van de De Herkenbosche. Daarnaast bieden drie golfbanen arrangementen aan waarbij gebruik kan worden gemaakt van de faciliteiten op de golfbaan en waarbij kan worden overnacht in een – extern - hotel of Bed & Breakfast in de omgeving (binnen circa 2 tot 5 kilometer). Een van deze drie golfbanen is De Herkenbosche. De Herkenbosche merkt dat de vraag naar hotelovernachtingen vanuit de golfmarkt in de afgelopen 4 jaar sterk is gestegen: in de laatst gemeten periode - tussen 2018 en 2019 – steeg het aantal aanvragen zelfs met 33%. Tegelijkertijd is de druk op hotels in de omgeving van Roermond door het succes van Factory Outlet Roermond, ook toegenomen. Deze combinatie zorgt er voor dat behoefte naar een golfhotel vanuit de golfer groot is.

In de nabije omgeving is geen vergelijkbaar aanbod gevestigd en het aanbod op een ruimere afstand (circa 25 kilometer) is eveneens relatief beperkt. Naar verwachting zullen de beoogde hotelkamers op De Herkenbosche daarmee niet tot nauwelijks leiden tot ruimtelijke effecten elders en juist leiden tot een versterking van de hotelstructuur in Midden-Limburg.

4.4 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht

We taxeren dat er zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende behoefte bestaat aan een golfhotel in het verzorgingsgebied. Het beoogde golfhotel is ondergeschikt aan de golfbaan en richt zich op een specifieke doelgroep (golfers van golfbaan de Herkenbosche). We verwachten daarom dat er na toevoeging van het golfhotel geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten zullen optreden (c.q. onaanvaardbare leegstand) zal ontstaan binnen de bestaande (reguliere) hotelmarkt.

Bijlage

Tabel 6: Overzicht harde plancapaciteit provincie Limburg

Gemeente	Plannaam	Aantal kamers
Beek	Maastricht Aachen Airport	120
Echt-Susteren	Klooster Koningsbosch	100
Horst aan de Maas	De Heerlijkheid	120
Horst aan de Maas	Toverland	100
Maasgouw	Maasresidence Thorn	100
Maastricht	Palace	121
Maastricht	Hidden	7
Roerdalen	Golfbaan Hotel Herkenbosch	20
Sittard-Geleen	DoubleTree Hilton Hotel	90
Valkenburg aan de Geul	Klooster Pradoegebouw/Hotel Kint	40
Valkenburg aan de Geul	Hotel Thermae 2000	60
Venlo	Roobeek	71
Venlo	Hotel Greenport-Venlo C3 Living	23
Totaal		**972**

Bron: Hotelmarktonderzoek provincie Limburg, ZKA, 2018 en update van gemeente in Midden-Limburg, maart 2020.