

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3261787	K. van Ekeris	FYS-PVG	G. Gerrits
ONDERWERP			
Vaststelling Nota van uitgangspunten HvZ de Koppeling			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Aanleiding en doel

Hart van Zuid is volop in ontwikkeling. Samen met marktpartijen transformeren we dit gebied naar een levendig en uniek stadsdeel, strategisch gelegen nabij de Hengelose binnenstad en het OV knooppunt van Twente. Hart van Zuid is onderdeel van de Spoorzone Hengelo Enschede en levert met de combinatie van wonen, werken, leren en ontmoeten met een goede bereikbaarheid een belangrijke bijdrage aan de doelstelling van de toptechnologische regio. De historische kwaliteiten geven het gebied een eigen identiteit. Onderdeel van Hart van Zuid is de ontwikkeling van De Koppeling (voormalige naam: Business District) op de plaats van de voormalige MTS.

Het is de ambitie om dit gebied rondom het Centraal Station Twente te ontwikkelen tot hét centrum voor (internationaal) zakendoen in Twente, ter versterking van de economische structuur in Hengelo en de regio. Met het station en de Laan Hart van Zuid is het gebied uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer en per weg. Het biedt daarmee een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor een werk-, kennis- en ontmoetingsomgeving. Deze ambitie hebben we al in 2008 vastgelegd in het Masterplan Hart van Zuid dat op 3 februari 2009 (263570) door de gemeenteraad is vastgesteld. Op basis van deze ambitie is de afgelopen jaren gewerkt aan de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit deelgebied in Hart van Zuid. Het ruimtelijk kader uit het Masterplan Hart van Zuid is vorig jaar geactualiseerd met de op 7 juli 2021 door de raad vastgestelde geactualiseerde Ontwikkelkaart Hart van Zuid. De Ontwikkelkaart en de ambities uit het Masterplan zijn als basis meegenomen in de ontwerp Omgevingsvisie Binnenstad en Hart van Zuid, welke begin juni door het college voor inspraak is vrijgegeven.

Binnen deze kaders wordt de raad nu gevraagd de nota van uitgangspunten De Koppeling (voorheen "Businessdistrict") vast te stellen als kader voor de planologische uitwerking.

Om één en ander goed te kunnen duiden en de gevraagde besluiten integraal en in een goed perspectief te kunnen plaatsen, schetsen we in dit voorstel eerst de voorgeschiedenis.

Wat er aan vooraf ging

Masterplan Hart van Zuid

In het Masterplan Hart van Zuid zijn kaders vastgesteld voor Hart van Zuid De Koppeling. Enkele voor dit collegeadvies relevante passages en beelden uit dat Masterplan:

"De basis van het WTC Twente businessdistrict wordt gevormd door een flexibele ontwikkelingsstrategie waarbij faseerbaarheid en uitwisselbaarheid van functies centraal staan. In deze strategie zullen verschillende programmaonderdelen een plek krijgen: van kantoren, congresfaciliteiten, hotel, horeca, cultuur en detailhandel tot stedelijk wonen."

"Centraal Station Twente en omgeving kent een hoog voorzieningenniveau en een grote mate van functiemenging. Hier kan een aanvullend centrummilieu ontstaan met een pakket aan functies complementair aan het stadscentrum van Hengelo. Alles draait daarbij om synergie: het complementaire milieu aan de binnenstad versterkt de aantrekkingskracht van het centrum van de stad. Een eerste start is al gemaakt met de bouw van het Pop- en Cultuurpodium Metropool."

- Fietsenstalling 1
- Industrieplein 2
- Perrontunnel 3
- Station 4
- Stationsplein 5
- Busstation 6
- Pop- en Cultuurpodium Metropool 7
- Transferium 8
- Laan Hart van Zuid 9
- Park 10
- Vereenigingsgebouw 11
- Parkrand bebouwing 12
- WTC Twente Businessdistrict 13
- Centrumring 14



Bron: Masterplan Hart van Zuid p70-p71



Bron: Masterplan Hart van Zuid p74-p75

Tijdelijk gebruik voormalig MTS

Om het ambitieniveau van De Koppeling waar te kunnen maken is in 2012 een groeimodel ontwikkeld. In dit groeimodel is opgenomen om het bestaande vastgoed (de voormalige MTS) tijdelijk te benutten als eerste stap voor de ontwikkeling van De Koppeling. Er is daarbij uitgegaan van een stapsgewijze ontwikkeling waarbij eerst het gedeeltelijk gebruik van het bestaande MTS-gebouw opgevolgd zou worden door een fasegewijze nieuwbouwwontwikkeling. Het uitgangspunt daarbij was dat volledige nieuwbouwwontwikkeling ter plaatse van de MTS locatie zou plaatsvinden.

De eerste ontwikkeling is in 2016 ingezet en uitgevoerd door de verbouw van "bouwdeel 5" en een deel van "bouwdeel 6" voor de huisvesting van het WTC Twente en enkele bedrijven die graag in de nabijheid van het WTC gevestigd willen zijn. De bouwdelen 5 en 6 zijn verbouwd met het doel bedrijven aan het gebied te binden die t.z.t. over willen stappen naar de nieuwbouw in het gebied.

Coalitieakkoord 2018-2022

In het coalitieakkoord 2018-2022 staat over Hart van Zuid:

"We houden vast aan onze ambitie om Hart van Zuid te transformeren tot een levendig en vitaal stadsdeel. Met een aantrekkelijk stedelijk milieu, waar mensen prettig kunnen wonen, werken en leren. Wij maken Hart van Zuid tot een succes. Het industrieel karakter van het gebied blijft herkenbaar: onderwijs, vakmanschap en maakindustrie gaan er 'hand in hand'. De stedelijkheid en functiemenging in Hart van

Zuid zijn complementair aan en versterkend voor de ontwikkeling van de binnenstad."

En:

"Dit gaan wij doen:

4. We zetten volop in op de ontwikkeling van het WTC Businessdistrict in de stationsomgeving (locatie voormalig MTS), na de aanleg van de Laan Hart van Zuid uitstekend bereikbaar en hèt kansrijke gebied voor kantoorontwikkeling.

5. Wij onderzoeken de mogelijkheden om de zijvleugel (de sporthal) van de voormalige MTS te behouden zonder dat dit ten koste gaat van de realisatiedoelstelling op deze plek."

Intentieovereenkomst 2018

Op 10 juli 2018 is het college van B&W met VincentSpikker BV (hierna VS-bv) een intentieovereenkomst aangegaan om de haalbaarheid te onderzoeken voor een hotel met kantoor eenheden op een deel van de locatie van De Koppeling. Daarna is aan VS-bv gevraagd om de hele locatie van de voormalige MTS te beschouwen en te betrekken bij het onderzoek op basis van het kantoor en woningprogramma zoals dat in de raad vastgestelde grondexploitatie Hart van Zuid is opgenomen. Deze haalbaarheid is in april 2019 positief afgerond. Op basis daarvan is besloten om samen met VS-bv een nota van uitgangspunten op te stellen.

Concept Nota van Uitgangspunten De Koppeling

Vanaf de zomer 2019 is gewerkt aan een concept nota van uitgangspunten (hierna: nvu). In de nvu staan de programmatische, stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kaders opgenomen voor de ontwikkeling van de locatie.

In het voorjaar van 2020 was de nvu met de financiële haalbaarheid, de samenwerking en financiële afspraken tussen gemeente en VS-bv nagenoeg afgerond. De Coronacrisis brak toen in alle hevigheid uit.

In de periode juli – september 2020 begonnen de eerste inzichten bij ontwikkelend Nederland zich vorm te geven over de (mogelijke) gevolgen van de Coronacrisis. Gemeente en VS-bv zijn met elkaar hierover in gesprek gegaan. Dit heeft geleid tot een heroriëntatie op de producten die toen gereed waren.

In de periode december 2020 tot en met mei 2021 is een nieuw stedenbouwkundig model ontwikkeld en verwerkt in de nu voorliggende nota van uitgangspunten. Deze nvu sluit nog steeds naadloos aan op de ambities uit het masterplan Hart van Zuid.

Op basis van de nvu is de financiële haalbaarheid opnieuw onderzocht en zijn de samenwerking en financiële afspraken tussen gemeente en VS-bv vastgelegd in een realisatieovereenkomst, deze is per besluit van B&W op 29 juni 2021 aangegaan.

Op 29 juni 2021 heeft het college van B&W besloten:

1. *In te stemmen met de concept nota van uitgangspunten HvZ Business District*
2. *De concept nvu HvZ Business District gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen*
3. *De gemeenteraad hierover te informeren met een brief*
4. *De Realisatieovereenkomst "Business district Hart van Zuid" aan te gaan met VincentSpikker BV*

Ter inzage legging concept Nota van Uitgangspunten

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad heeft het concept van de "Nota van Uitgangspunten Hart van Zuid Businessdistrict" van 30 juni tot en met 10 augustus 2021 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend.

Versnelling woningbouw Trijpstraat

Op 15 maart 2022 heeft het college van B&W besloten de gemeenteraad per brief te informeren over het alvast beginnen met de ontwikkeling van het gebouw aan de Trijpstraat. In die brief staat onder andere het volgende:

Voortgang concept nvu

Op de concept nota van uitgangspunten (hierna: nvu) is een aantal reacties binnen gekomen.

Er zijn erg positieve reacties ontvangen van de Erfgoedcommissie Hengelo, de Erfgoedvereniging Heemschut en Het Cuypersgenootschap.

De reacties rond de programmering van hotelkamers in de nvu is aanleiding geweest om een nader kwalitatief- en kwantitatief behoefte onderzoek te laten uitvoeren hiernaar. De uitkomsten hiervan worden in de loop van maart verwacht. Pas dan kan inhoudelijk gereageerd worden.

De verwachting is dat een collegeadvies voor raadsbehandeling in het 2^e kwartaal van dit jaar gereed is. Dat zal een advies zijn over de nota van uitgangspunten, de beantwoording van de binnengekomen zienswijzen én de bij het plan behorende grondexploitatie.

Realisatie alvast beginnen

Vooruitlopend op de besluitvorming rond de nvu wordt u geadviseerd de ontwikkeling van het gebouw

aan de Trijpstraat met circa 50 studio's / 2 kamer appartementen in de betaalbare huur alvast te faciliteren met de zogenaamde 4bor procedure.

Gezien de ontwikkeling om het gebouw te transformeren en de woningen binnen het bestaande volume te realiseren is een "kruimel"-geval mogelijk. Dat betekent met toepassing van artikel 4, lid 9, bijlage II Bor (besluit omgevingsrecht) een afwijking voor het gebruik naar wonen. Besluitvorming hierover is een bevoegdheid van uw college.

Zo kan op korte termijn ingespeeld worden op de grote behoefte aan betaalbare woningen in Hengelo.

Met de hiervoor beschreven aanpak wordt de realisatie van deze studio's/appartementen met circa een half jaar versneld ten opzichte van het afwachten van besluitvorming in de raad over de nvu. Als een reguliere procedure doorlopen zou worden met eerst een bestemmingsplan en daarna een omgevingsvergunning bouwen, dan is de tijdswinst nog vele malen groter. Een eerste en grove planning geeft aan dat in gebruik neming mogelijk is in de zomer van volgend jaar met het nu starten van de verdere voorbereidingen rond deze "4Bor" procedure.

Ondanks dat het geen formele vereiste is, wordt u geadviseerd de raad hiervan in kennis te stellen middels bijgaande brief en hen de mogelijkheid te geven eventuele bevindingen kenbaar te maken.

Nakoming afspraken met ontwikkelaar

Het beginnen met deze realisatie betekent ook dat de in de realisatieovereenkomst gemaakte afspraken rond verkoop van de grond met opstallen wordt nagekomen en de akte van eigendomsoverdracht ook bij de notaris wordt gepasseerd zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden

Collegeprogramma 17 mei 2022

In het nieuwe collegeprogramma staan enkele citaten die de ingeslagen koers van Hart van Zuid bevestigen:

Stad in balans:

We willen een stad in balans voor alle doelgroepen, met aandacht voor alle inwoners. Als Hengelo zijn en blijven we koersvast, maar we zetten wel belangrijke accenten voor de komende jaren. Er is groei nodig voor de economische versterking van de stad, om de beroepsbevolking op peil te houden en uiteindelijk de brede welvaart onder en voorzieningen voor onze inwoners te behouden. Daarom is onze ambitie om als Hengelo door te groeien in inwoneraantal, met daarbij speciale aandacht voor jongeren, starters en ouderen.

Herkenbare identiteit:

Om dat te kunnen behouden en uit te bouwen moeten we ons blijven ontwikkelen als stad. Met een focus op de binnenstedelijke ontwikkelingen willen we ons daarom richten op een schaa sprong, met een lange termijn perspectief op groei naar 100.000+ inwoners. Met deze stip op de horizon willen we behoren tot een topregio met goede sociale structuren, met voorzieningen die bij een stad van die omvang binnen de regionale context nodig zijn. Om dit te kunnen waarmaken is een sterke verstedelijking nodig van delen van het binnenstedelijk gebied, met passende infrastructurele verbindingen over weg, water en spoor.

Concrete aanpak:

We zetten de huidige lijn door om de binnenstad en Hart van Zuid verder te brengen. We zetten daarom sterk in op de ontwikkeling van het spoorzonegebied, met daarbinnen deze twee gebieden. Dit ruimtelijk fysieke project spoorzone loopt naast de verbetering van water-, weg- en spoorverbindingen waar we ons als regio Twente voor inzetten.

Nota van uitgangspunten in relatie tot ontwerp Omgevingsvisie Binnenstad Hart van Zuid

Het afgelopen jaar is gewerkt aan het opstellen van de Ontwerp Omgevingsvisie voor de Binnenstad en Hart van Zuid. Het college van B&W heeft 7 juni 2022 besloten de ontwerpvisie ter inzage te leggen.

In de ontwerpvisie hebben we de ambitie opgenomen dat de binnenstad, Hart van Zuid en stationsomgeving elk vanuit hun eigen kwaliteiten een grote bijdrage leveren aan de beoogde stedelijke schaa sprong en het verhogen de stedelijke cultuur. Niet alleen met een hoogwaardig voorzieningenniveau maar ook door het bieden van aantrekkelijke stedelijke woonmilieus.

HvZ De Koppeling bevindt zich in het deelgebied Stationsomgeving 'De Lobby'.

Het gebied rondom het station functioneert als 'lobby van de stad'. Het is de plek waar de stad zich presenteert, mensen elkaar verwelkomen, afscheid nemen en waar culturele en zakelijke uitwisseling plaatsvindt. De stationsomgeving heeft een dubbele schakelfunctie die cruciaal is voor de ontwikkeling van Hengelo in de high tech regio. De stationsomgeving verbindt onze stad met de regio en de rest van de wereld. Ook verbindt de stationsomgeving de binnenstad met Hart van Zuid. De potentie van deze dubbele schakelfunctie willen we optimaal benutten en doorontwikkelen. Dit doen we door:

- Optimale trein- en busverbindingen
- Stedelijke hotspots rondom de pleinen
- Hoge verblijfskwaliteit openbare ruimte
- Aangename (wandel- en fiets)routes

Het station zorgt voor de verbinding van Hengelo met Enschede, Universiteit Twente, de omliggende regio, andere stedelijke regio's en Duitsland (verbinding Zwolle-Munster). Het verbindt Hengelo letterlijk met de wereld. De komende jaren werken we verder aan het intensiveren en optimaliseren van de trein- en busverbindingen.

Aan het Stationsplein en Industrieplein streven we naar meer stedelijke hotspots (voorzieningen) en aantrekkelijke bebouwing als visitekaartje van de stad. Het zijn bruisende pleinen waar de stad zich aan haar bezoekers presenteert. Aan en op het Industrieplein ligt de nadruk op jongerencultuur en het bedrijfsleven. Op het stationsplein en omgeving ligt de nadruk op ontmoeten, kunst en cultuur.

Gestelde raadsragen

De ter inzagelegging van de concept nvu is in 2021 aanleiding geweest voor het stellen van diverse raadsragen. Naar aanleiding van deze raadsragen is op 15 oktober 2021 een brief gestuurd naar de raad waarin aangegeven is dat inhoudelijk nog niet op een deel van deze vragen ingegaan kon worden. Dit omdat inhoudelijk pas een standpunt ingenomen kon worden bij de weging en beantwoording van de ingekomen zienswijzen op de concept nvu. De context hebben wij nu nader geduid, ook zullen we onder het kopje "*inhoud van het voorstel*" nader ingaan op de toevoeging van de hotelfunctie als onderdeel van het totaalconcept. De gestelde en nog openstaande raadsragen worden beantwoord met dit voorliggende raadsadvies.

Waarom dit voorstel aan de raad en welke besluitvorming wordt van de raad gevraagd

Aan de raad wordt voorgesteld de nota van uitgangspunten vast te stellen met de bijbehorende financiële kaders. De nota van uitgangspunten dient als kader voor de verdere planuitwerking in een bestemmingsplan (of omgevingsplan) en bouwplannen. Ook wordt de raad voorgesteld in te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling.

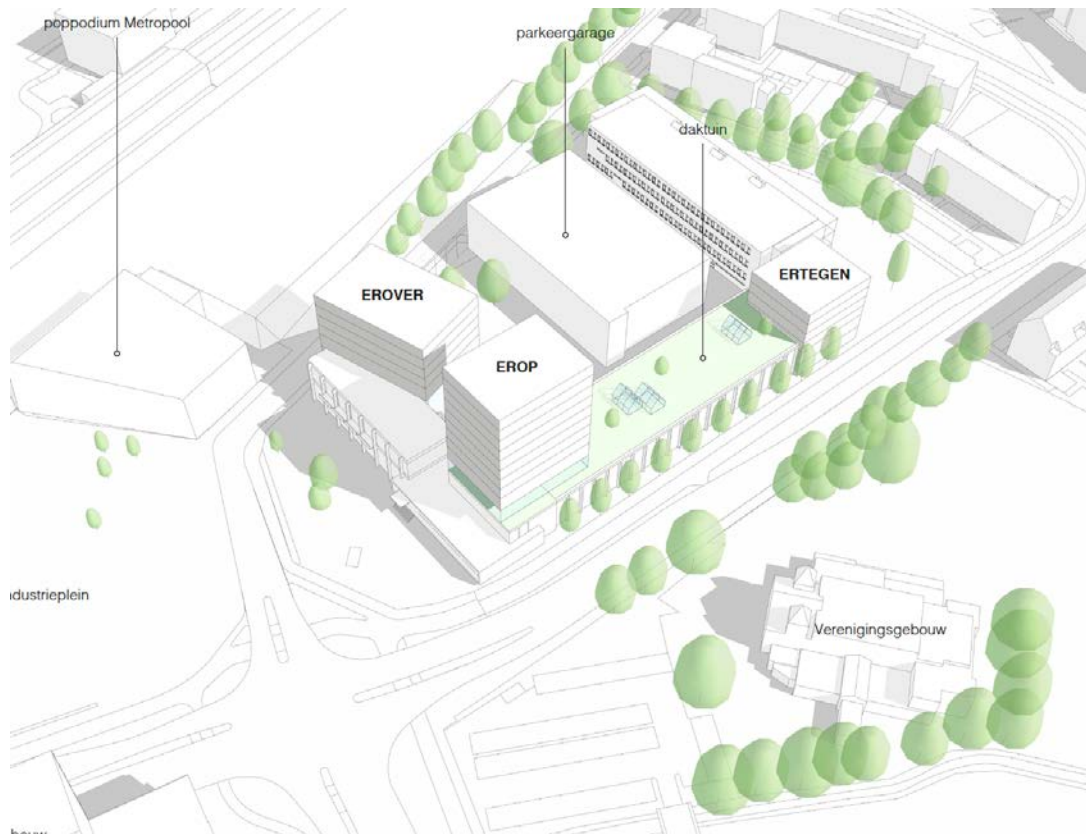
Met dit voorstel wordt de raad in een vroeg stadium kaderstellend betrokken bij de planontwikkeling en niet pas op het moment dat er een nieuw bestemmingsplan is gemaakt en ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De nota van uitgangspunten

Stedenbouwkundige opzet en behoud door ontwikkeling

De stedenbouwkundige opzet in de nvu sluit aan bij de ambities zoals door de raad zijn vastgelegd in het Masterplan Hart van Zuid. Wel is voortschrijdend inzicht ontstaan over de waarde van de voormalig MTS. De intentie van de transformatie van Hart van Zuid is om de essentiële kwaliteiten van het bestaande te gebruiken als inspiratiebron voor nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen op het terrein. Het doel is een hoogwaardige specifieke identiteit te bereiken en om - waar mogelijk, nodig, zinvol of gewenst - het bestaande te bewaren in zijn oorspronkelijke fysieke hoedanigheid. In het Masterplan Hart van Zuid 2008 gingen we, ondanks deze ambitie op het gebied van erfgoed, uit van volledige sloop-nieuwbouw van de voormalig MTS. Het voorliggende plan voorziet in behoud en hergebruik van nagenoeg alle bouwdelen. Het plan is in het Supervisieteam Hart van Zuid besproken en kan rekenen op hun goedkeuring. Ook de erfgoedcommissie kan zich in de voorliggende opzet vinden.



Bron: Massastudie NOHNIK / VincentSpikkerBV februari 2021

Behoud bestaande vastgoed / ambitie passend bij HvZ

In het coalitieakkoord 2018-2022 was afgesproken dat wij de mogelijkheden onderzoeken om de zijvleugel (de sporthal) van de voormalige MTS te behouden zonder dat dit ten koste gaat van de realisatiedoelstelling op deze plek". Dit kunnen we met het voorliggende plan realiseren. In het plan is nu behoud en hergebruik van nagenoeg alle bouwdelen van de voormalige MTS voorzien. De voormalige gymzaal, de hoofdentree met haar kenmerkende mozaïek, de klaslokalen langs de Parallelweg én het gebouw met de theorielokalen aan de Trijpstraat worden hergebruikt. Een mix van hergebruik en uitbreiding met nog verder te ontwerpen nieuwbouw moet de locatie een uitstraling geven dat past bij de ambities van Hart van Zuid. Met een totaalconcept dat inhoudelijk vernieuwend is en past bij de woon, werk en verblijfwensen van de huidige en toekomstige generaties.

Beeldkwaliteit

In de nvu is het beeldkwaliteitskader voor de verdere planuitwerking opgenomen. De door de ontwikkelaar op te stellen bouwplannen worden ter advisering voorgelegd aan het Supervisieteam Hart van Zuid. Ook de erfgoedcommissie zal daarbij worden betrokken.

Programma / vernieuwend concept

Op deze plek is altijd al een kantoor/werkontwikkeling voorzien. Er is nu een concept ontwikkeld dat past bij de huidige inzichten van de markt.

De kantorenmarkt in Hengelo is een lastige markt. De kantorenmarkt vraagt tegenwoordig meer dan alleen maar "kantoor vierkante meters". Daarom is er door de ontwikkelaar VincentSpikker BV een concept uitgewerkt dat de gehele exploitatie van het vastgoed versterkt en zodoende ook het ambitieuze programma op de locatie haalbaar kan maken. Een hotelfunctie gecombineerd met kantoren en wonen is het kloppend hart van de gehele ontwikkeling. Het hotel opent 's-morgens als eerste en sluit 's-avonds als laatste de deuren. Dat concept gaat uit van een full-service exploitatie voor zowel de kantoren, de woningen en het hotel. De hoofdentree ligt centraal en fungeert als balie voor zowel de bewoners van de woontoren, de bezoekers van de kantoren en natuurlijk het hotel.

De kantoorgebruikers richten zich enkel op hun intern gerichte werkzaamheden en voor bijvoorbeeld vergaderen, lunchen of presentatie maken ze gebruik van de gezamenlijke faciliteiten die door het hotel worden aangeboden en verzorgd. De bewoners van de appartementen maken gebruik van dezelfde hotelbalie en service. De locatie naast het internationale treinstation en het Centraal Station Twente werkt zeer versterkend voor het gehele concept.

Dit alles maakt dat deze ontwikkeling conceptueel een toegevoegde waarde heeft voor Hengelo.

Het samenhangende concept bestaat uit een mix van de functies wonen, werken en hotel.

In aantallen is nu opgenomen:

1. Circa 7.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) kantoren/werken
2. Circa 60-80 hotelkamers met circa 900 m2 bvo overige/algemene ruimtes, totaal circa 3.000 m2
3. Circa 50 zelfstandige wooneenheden in het segment "goedkope huurwoningen" (onder de huurtoeslaggrens) in de bestaande bouw aan de Trijpstraat (deze worden vooruitlopend op de vaststelling van de NvU ontwikkeld)
4. Circa 40 zelfstandige wooneenheden in het segment "middeldure en/of dure huur- dan wel koopwoningen in de nieuwbouw aan het Industrieplein en de Parallelweg
5. Zoveel parkeerplaatsen als nodig is bij het bouwprogramma en in overeenstemming is met het geldend gemeentelijk parkeerbeleid, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van de beschikbare capaciteit in de bestaande parkeergarage van de NS aan de Gieskesstraat. Onderdeel van de planuitwerking is het opstellen van een passende parkeerbalans.

Flexibiliteit

De planontwikkeling kent flexibiliteit waardoor uitwisseling van functies onderling goed mogelijk is.

De oppervlaktes en programma zoals in de nota van uitgangspunten zijn opgenomen is gebaseerd op een eerste indicatie van de mogelijke bouwvolumes. Aan de gebouwen is nog niet ontworpen. In een volgende stap van het proces zal de ontwikkelaar de gebouwen laten ontwerpen en verdere gesprekken aangaan met beleggers/afnemers. Het gehele planconcept kent flexibiliteit waardoor uitwisseling van functies in de toekomstige planontwikkeling denkbaar is. In een later planstadium zullen de oppervlaktes en functies een definitievere vorm krijgen.

Duurzaamheid

De inrichting van de terreinen rond de gebouwen zal groen zijn. Ook het bestaande parkeergebouw wordt groen ingepakt. Nieuwe parkeergebouwen worden toegevoegd als deze noodzakelijk zijn vanuit de parkeerbalans voor deze locatie.

Het concept en de locatie biedt kansen voor een uitgebalanceerd mobiliteitsplan. Het trein- en busstation ligt naast de locatie. Deelauto's, deelscooters en deelfietsen zullen onderdeel van de planvorming van de ontwikkelaar (VS-bv) zijn. De trend van "bezit" naar "mobiliteit" wordt gevolgd. De locatie ligt vlak bij het warmteverdeelstation van Ennatuurlijk. Aansluiting hierop ligt voor de hand. Er zal door de ontwikkelaar zoveel als mogelijk zonnepanelen worden toegepast. Zo mogelijk ook in de gevelelementen van de gebouwen.

Realisatie overeenkomst

Op basis van de concept nota van uitgangspunten is een realisatie overeenkomst met VS-bv gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en VS-bv over het vervaardigen van het bouwplan voor de opstallen, de wijziging van het planologische kader en de verkoop van de gronden met opstallen aan VS-bv.

Zienswijzen op de concept nvu

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad heeft het "*concept van de Nota van Uitgangspunten Hart van Zuid Businessdistrict*" van 30 juni tot en met 10 augustus 2021 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn beantwoord in de nota zienswijzen. In al zijn eenvoud samengevat gaan alle drie de zienswijzen over het hotelprogramma in de nvu, indieners zijn tegen het toevoegen van hotelprogramma.

Aanvullend onderzoek naar marktruimte hotelkamers

Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners is opdracht gegeven tot het doen van een nieuw onderzoek naar kwalitatieve en kwantitatieve marktruimte voor hotelkamers in Hengelo. Dit onderzoek is in opdracht van de gemeente uitgevoerd door ZKA Leisure Consultants uit Den Bosch. Uit dit onderzoek blijkt o.a. dat, bij het beleidsrijke scenario waarbij Hengelo de ingezette koers in de binnenstad en Hart van Zuid vasthoudt, er een kwantitatieve marktruimte is van circa 95 tot 105 hotelkamers. Kwantitatief past het in de concept nota van uitgangspunten genoemde aantal van circa 60 - 80 hotelkamers in deze marktruimte. Kwalitatief wordt geadviseerd in te zetten op hotelontwikkelingen in het centrum en Hart van Zuid voor zowel de zakelijke klant (door de week) als de toeristische klant (in het weekend en de vakantieperiodes) op een 3 sterrenniveau. Dat heeft mede te maken met de wens van de hotelgast tot levendigheid en vermaak als ook de bereikbaarheid per auto en het openbaar vervoer.

ZKA stelt ook: "De binnenstad en Hart van Zuid zijn allebei aantrekkelijk voor toeristen. Met name Hart van Zuid sluit daarbij ook aan bij de wensen van zakelijke gasten." Geconcludeerd kan worden dat het in de concept nota van uitgangspunten genoemde kwalitatieve concept passend is in deze marktbehoefte.

Hotel als onderdeel van het concept

De hotelfunctie is als onderdeel van het kwalitatieve concept uit de nota van uitgangspunten van wezenlijke betekenis voor De Koppeling. Met het citaat uit de nvu "Het hotel is het kloppend hart van de gehele ontwikkeling, opent 's morgens als eerste de deuren en doet 's avonds het licht uit", wordt vooral bedoeld op de ondersteunende diensten en services die het hotel kan bieden voor de kantoren en woningen.

De hotelfunctie is één van de functies in het totale kwalitatieve/programmatische concept en een onderdeel voor het welslagen van de hele ontwikkeling.

Kantoren in de provincie

De gemeenten Enschede, Hengelo en Almelo hebben zo'n tien jaar geleden een gezamenlijke kantorenvisie opgesteld. De markt is de laatste jaren ingrijpend veranderd als gevolg van onder meer de coronacrisis. Dit is aanleiding geweest een nieuwe marktanalyse te laten uitvoeren. Dit hebben de drie steden samen met de provincie en de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) gedaan vanaf eind 2020 tot eind 2021. Buck Consultants heeft deze marktanalyse uitgevoerd.

De conclusie van de marktanalyse is dat het provinciale beleid niet hoeft te worden aangepast.

Door Buck Consultants wordt geadviseerd de komende jaren in te zetten op de binnenstedelijke stationslocaties in de drie steden. Deze locaties hebben de beste marktkansen. De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat ontmoetingsplekken en gebieden met een mix van functies (wonen, werken, winkelen, ontspannen) de plekken zijn die goed aansluiten bij moderne vestigingseisen van kantoorgebruikers. De binnenstedelijke stationsomgevingen sluiten hier het beste bij aan. Ook is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer hier het beste.

In het bestuurlijk overleg van december 2021 tussen de gemeenten en de provincie is hierover afgesproken dat de provincie naar aanleiding van het rapport van Buck geen grond ziet om het beleid m.b.t. kantoren aan te passen. De insteek blijft hetzelfde: inzetten op kwaliteit in goede afstemming en samenwerking. Er wordt geen kwantitatieve benadering ingezet zoals bij bedrijventerreinen.

In het ambtelijk ruimtelijk overleg met de provincie op 21 juni 2022 is door de provincie andermaal de steun voor de concept nvu uitgesproken.

Overige reacties

Erfgoedcommissie

De concept nvu is gepresenteerd bij de erfgoedcommissie. De erfgoedcommissie heeft positief gereageerd op het concept en was content met het vele hergebruik / inpassing van de bestaande bebouwing. De erfgoedcommissie heeft ook opgemerkt dat het gebouw aan de Trijpstraat destijds zo is ontworpen dat het makkelijk tot woongebouw zou kunnen worden getransformeerd zoals in de concept nota van uitgangspunten wordt aangegeven.

Bond Heemschut en Cuypersgenootschap

Per brief van 8 december 2021 hebben de Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap gezamenlijk gereageerd. Een citaat: *"Toch willen wij op dit voorstel reageren en wel in positieve zin. Wij constateren, dat men er nu kennelijk in is geslaagd een concept op te stellen waarin het door ons als cultuurhistorisch waardevol beoordeelde wederopbouw complex van de voormalige Hofstede MTS een prominente plaats heeft gekregen. Wij waarderen het, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteit plan de cultuurhistorische waarde van de panden nog eens wordt onderstreept. Het blijkt dus mogelijk dat na een grondige studie met een oplossing wordt gekomen, die de potentie heeft zowel de monumentale waarde van de voormalige Hofstede MTS, als de ambitie van het geplande Businessdistrict te zijn recht te laten komen."*

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om inhoudelijke wijzigingen aan te brengen in het concept van de nota van uitgangspunten. Wel wordt in de nvu nu het recent uitgevoerde hotelonderzoek van ZKA als basis opgenomen. Dit aanvullende onderzoek naar kwalitatieve en kwantitatieve marktruimte naar hotelkamers in Hengelo bevestigt de ruimte voor hotelkamers zoals in de concept nota van uitgangspunten is opgenomen.

Ook zijn er ten opzichte van de concept nvu enkele taalfouten gecorrigeerd en tekstuele aanpassingen doorgevoerd die de leesbaarheid van de nvu vergroten.

De raad wordt voorgesteld de nota van uitgangspunten nu vast te stellen.

Coördinatieregeling

Er wordt nu van uit gegaan dat de planontwikkeling plaatsvindt met de huidige planologische procedures.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van de voorgestane ontwikkelingen uit de nvu

niet mogelijk. Er moet dan ook een nieuw bestemmingsplan in procedure worden gebracht, op basis waarvan de benodigde omgevingsvergunning voor het realiseren van de gebouwen kan worden afgegeven. De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om via de coördinatieregeling de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de voorbereiding van een omgevingsvergunning samen op te laten lopen. Normaal gesproken moet eerst een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen, inclusief alle bezwaar- en beroepsprocedures, en kan vervolgens pas een omgevingsvergunning worden verleend, waartegen ook weer bezwaar en beroep mogelijk is. Als de coördinatieregeling wordt toegepast, lopen beide procedures gelijk op. Belangrijkste voordeel is dat de rechter besluiten die volgens de coördinatieregeling tot stand zijn gekomen als één besluit ziet, waartegen rechtstreeks beroep openstaat bij de Raad van State. Dit voorkomt de stapeling van procedures en repeterende bezwaar- en beroepsprocedures tegen elk besluit afzonderlijk door verschillende belanghebbenden. Omdat het gewenst is om tempo te maken met de ontwikkeling, is het in dit geval zinvol de coördinatieregeling toe te passen. Niet om eventueel bezwaar makende partijen de gang naar de rechter te onthouden, maar om de rechtsgang te bundelen en herhaling van procedures te voorkomen.

Bij het toepassen van de coördinatieregeling betekent dit voor de ontwikkelaar dat hij zijn bouwplan moet ontwikkelen parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan. Dat houdt ook in dat de ontwikkelaar direct en voor eigen rekening en risico aanzienlijk gaat investeren in deze ontwikkeling en daarmee zijn vertrouwen in deze ontwikkeling en de haalbaarheid daarvan laat zien.

Het besluit om de coördinatieregeling toe te passen moet worden genomen door de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om de raad tegelijk met het vaststellen van de nota van uitgangspunten te laten besluiten tot het toepassen van de coördinatieregeling.

Vervolg en planning

Als de gemeenteraad besluit tot vaststelling van de nvu dan kan de planvorming verder opgepakt worden. Dat betekent het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling op basis van de dan geldende wet- en regelgeving. Tegelijkertijd wordt, vanwege de coördinatieregeling, door de ontwikkelaar begonnen met het ontwerpen van de gebouwen.

Voor deze uitwerking wordt nu uitgegaan van een tijdstraject van een jaar.

Parallel daaraan wordt, zoals per brief aan de raad kenbaar gemaakt, nu reeds aan de uitwerking gewerkt van het gebouw aan de Trijpstraat tot circa 50 betaalbare 1 en 2 kamerappartementen / studio's. Verwacht wordt dat deze transformatie in de zomer van 2023 klaar kan zijn.

Communicatie

De indieners van een zienswijze op de concept nota van uitgangspunten zijn per brief geïnformeerd dat het college heeft besloten de raad voor te stellen in te stemmen met de nota zienswijze en de raad voor te stellen de nota van uitgangspunten vast te stellen.

De provincie is in het reguliere ruimtelijke overleg geïnformeerd.

Risicoparagraaf

Geen onherroepelijk bestemmingsplan

Mocht er tegen het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning beroep worden aangetekend en de indieners worden in het gelijk gesteld, dan is het bestemmingplan en/of de omgevingsvergunning niet onherroepelijk. Dat betekent dan dat de realisatie van het plan óf wordt uitgesteld óf wordt afgesteld. Dat betekent voor de gemeente dat de tot dan gemaakte plankosten door de gemeente niet gedekt kunnen worden uit de grondopbrengst.

De vastgoedmarkt verslechtert

Als zich een vastgoedcrisis voordoet kan dat betekenen dat de bouw van de opstallen wordt uitgesteld of afgesteld. In de anterieure overeenkomst is een afnameplicht van de locatie opgenomen. Gemeente loopt hierbij geen risico op ongedekte gemaakte plankosten.

Geen hotelfunctie

Het concept is bijzonder omdat de hotelexploitant ook facilitaire services verleent aan de kantoor-en woonfunctie. Als de hotelfunctie geen stand houdt bij een eventuele behandeling bij de Raad van State en daardoor de hotelfunctie geen onderdeel wordt van het vastgoedcomplex, dan vermindert het onderscheidend vermogen van de kantoorontwikkeling.

Gevolgen Didam arrest

De Hoge Raad oordeelt dat overheidslichamen bij de verkoop van onroerende zaken mededingingsruimte moeten bieden, in die zin dat alle potentiële gegadigden daadwerkelijk de gelegenheid krijgen om mee te

dingen naar de aankoop van de onroerende zaak. Deze verplichting vloeit voort uit de in artikel 3.14 BW neergelegde bepaling dat overheidslichamen bij de uitoefening van hun privaatrechtelijke bevoegdheden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moeten nemen. Meer specifiek in dit geval de beginselen van gelijkheid en transparantie. Overheidslichamen dienen daarom een vooraf vastgestelde selectieprocedure te doorlopen in alle gevallen waarin redelijkerwijs te verwachten is dat er meer dan één serieuze gegadigde is voor aankoop van de onroerende zaak. Mededinging door middel van een selectieprocedure hoeft evenwel niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijze mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

De vraag is wat de status is van overeenkomsten die wel zijn gesloten, maar waarvan de levering van het onroerend goed (het passeren van de akte bij de notaris) nog moet plaatsvinden. Wij zijn van mening dat bestaande, reeds gesloten overeenkomsten moeten worden gerespecteerd. Daar staat tegenover dat het Didam arrest zeer recent is gewezen zodat de exacte gevolgen daarvan in situaties waarin de levering van het vastgoed nog moet plaatsvinden, voor de praktijk nog niet zijn uitgekristalliseerd.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van het verdiepend onderzoek hotelmarkt d.d. 5 mei 2022 van ZKA naar het aanbod, vraag en marktruimte voor nieuwe hotelcapaciteit in Hengelo, en deze te gebruiken bij de planologische uitwerking van de nota van uitgangspunten HvZ De Koppeling
2. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen Nota van Uitgangspunten Hart van Zuid De Koppeling" dat deel uitmaakt van dit besluit.
3. De nota van uitgangspunten HvZ De Koppeling vast te stellen als kader voor de planologische uitwerking.
4. Na de vaststelling van de NvU de indieners van de zienswijzen op de hoogte brengen van het besluit.
5. De grondexploitatie van HvZ De Koppeling en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen en te verantwoorden in een nieuw in te richten administratief complex.
6. De grondexploitatie van Centraal Station Twente (complex 711) gewijzigd vast te stellen en af te sluiten.
7. In te stemmen met de verlaging van de voorziening grondexploitaties met €1.090.000 en met de verhoging van de reserve grondexploitaties met €899.000.
8. In te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening voor de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en één of meer voor de uitvoering van de beoogde bestemming benodigde, gewenste en/of samenhangende besluiten om de ontwikkeling van de locatie conform de nota van uitgangspunten HvZ De Koppeling mogelijk te maken en dit besluit de dag na bekendmaking in werking te laten treden.

FINANCIËLE ASPECTEN

Personeel:

Dit voorstel heeft geen gevolg voor de organisatie en/of formatie.

Grondexploitatie Hart van Zuid:

De ontwikkeling van het gebied nabij het Centraal Station Twente is financieel verantwoord in complex 711 Centraal Station Twente. De per 1.1.2022 geactualiseerde deel grondexploitatie heeft een negatief resultaat van €7.144.000 op eindwaarde en €6.097.000 op contante waarde per 1.1.2022. De deel grondexploitatie maakt deel uit van de grondexploitatie van Hart van Zuid. Voor de leesbaarheid wordt hierna de deel grondexploitatie aangeduid als grondexploitatie.

Een deel van het exploitatiegebied is ontwikkeld in de periode van 2007 t/m 2015. Dit betreft het Stationsplein, het Industrieplein met de ontwikkeling van Metropool en de grond waarop een kantoor gebouwd is voor Siemens met adres Industrieplein 1.

Het resterende deel van het exploitatiegebied wordt aangeduid als de Koppeling en wordt met uitzondering

van de grond waarop een P&R garage gerealiseerd is nog ontwikkeld. Per saldo verbetert het resultaat van de grondexploitatie berekening voor deze twee delen samen met €1.083.000 op eindwaarde en met €899.000 op contante waarde per 1.1.2022. Als gevolg hiervan neemt de reserve grondexploitaties toe met €899.000. De voorziening voor Hart van Zuid daalt met afgerond €1.090.000 als gevolg van de verbetering van het resultaat (€899.000) en door de inzet ten behoeve van de af te sluiten grondexploitatie voor het Centraal Station Twente. (€191.000). Hieronder wordt toegelicht welke aannames ten grondslag liggen aan de verbetering van het resultaat.

Voor deze ontwikkeling is in 2021 een Nota van Uitgangspunten ter inzage gelegd en is een realisatieovereenkomst gesloten. De Nota van Uitgangspunten en de afspraken die vastgelegd zijn in de realisatieovereenkomst zijn financieel vertaald. De financiële vertaling leidt tot een verbetering met €1.245.000 op eindwaarde en met €1.076.000 contant per 1.1.2022.

De financiële verbetering is te verklaren doordat:

1. de verwerving van Trijpstraat 22 niet nodig is voor de realisatie van het plan;
2. er niet gesloopt en bouwrijp gemaakt wordt;
3. er geen openbaar gebied gerealiseerd wordt binnen het te ontwikkelen gebied;
4. de kosten van asbest- en bodemsanering gedeeltelijk door de ontwikkelaar gedragen worden;
5. met de verwerking van de afspraken de plankosten kunnen afnemen.

Bovenstaande aspecten overstijgen de financiële verslechtering als gevolg van:

6. daling van de geraamde grondopbrengsten.

Met het vertrek van het WTC van Industrieplein 2 naar Industrieplein 1 is de leegstand van de tijdelijke kantoorruimten in de bouwdelen 5 en 6 van Industrieplein 2 toegenomen. Bij volledige leegstand is het risico op verloedering en vandalisme groot. Mede met het oog op de plannen voor behoud en transformatie van de resterende bouwdelen willen we verloedering en vandalisme tegengaan. Er is gezocht naar een alternatieve vorm van verhuurexploitatie die recht doet aan de doelstelling van het tijdelijk beheer, namelijk het creëren van 'reuring' en het trekken van potentiële gebruikers naar Hart van Zuid. Deze alternatieve vorm is gevonden door een samenwerking aan te gaan met H164. Hiernaast zal het projectteam Hart van Zuid geregeld in het pand aanwezig zijn om onder andere informatie te verstrekken aan omwonenden en andere geïnteresseerden. De verhuurexploitatie zal naar verwachting in de jaren tot de verkoop circa €219.000 kosten waarbij rekening is gehouden met de hogere energielasten waarmee we sinds dit jaar worden geconfronteerd. Als gevolg hiervan wordt de hierboven vermelde verbetering ingeperkt met €184.000 op eindwaarde en met €177.000 op contante waarde per 1.1.2022.

Tot slot wordt voorgesteld de grondexploitatie van de Koppeling uit de grondexploitatie van Centraal Station Twente te halen en onder te brengen in een nieuw (financieel) complex. De kosten en opbrengsten van 2022 zullen ten laste van de grondexploitatie van de Koppeling gebracht worden.

Een grondexploitatie van Centraal Station Twente (zonder de Koppeling) is opgenomen als **bijlage 5** In de **bijlage 6** is een toelichting opgenomen op de gewijzigde grondexploitatie voor Centraal Station Twente. Voorgesteld wordt deze grondexploitatie na vaststelling af te sluiten. Afsluiten van dit deel van de grondexploitatie in 2022 in plaats van in 2029 leidt tot een daling van de financieringskosten met €22.000 en daarmee tot een verbetering van het eindwaarde resultaat met €22.000.

De nieuwe grondexploitatie van het gebied dat wordt aangeduid als De Koppeling is opgenomen in **bijlage 3**. In de toelichting op de grondexploitatie van de Koppeling (**bijlage 4**) worden de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de berekening toegelicht.

In **bijlage 7** is een cijfermatige verschillenanalyse opgenomen waarin de bovenstaande wijzigingen zijn meegenomen.

BIJLAGE(N)

1. Reactienota zienswijzen
2. Nota van uitgangspunten Hart van Zuid – De Koppeling
3. Grondexploitatie HvZ De Koppeling
4. Toelichting grondexploitatie HvZ De Koppeling
5. Grondexploitatie Centraal Station Twente
6. Toelichting grondexploitatie Centraal Station Twente Hart van Zuid
7. Cijfermatige verschillenanalyse
8. Verdiepend onderzoek hotelmarkt Hengelo d.d. 5 mei 2022 van ZKA
9. Brief aan indieners zienswijzen
10. Begrotingswijziging 22076
11. Begrotingswijziging 23003

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3261787	vos, klaske	FYS-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3261787 - Vaststelling Nota van uitgangspunten HvZ Businessdistrict			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van het verdiepend onderzoek hotelmarkt d.d. 5 mei 2022 van ZKA naar het aanbod, vraag en marktruimte voor nieuwe hotelcapaciteit in Hengelo, en deze te gebruiken bij de planologische uitwerking van de nota van uitgangspunten HvZ De Koppeling
2. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen Nota van Uitgangspunten Hart van Zuid De Koppeling" dat deel uitmaakt van dit besluit.
3. De nota van uitgangspunten HvZ De Koppeling vast te stellen als kader voor de planologische uitwerking.
4. Na de vaststelling van de NvU de indieners van de zienswijzen op de hoogte brengen van het besluit.
5. De grondexploitatie van HvZ De Koppeling en de bijbehorende grondexploitatie vast te stellen en te verantwoorden in een nieuw in te richten administratief complex.
6. De grondexploitatie van Centraal Station Twente (complex 711) gewijzigd vast te stellen en af te sluiten.
7. In te stemmen met de verlaging van de voorziening grondexploitaties met €1.090.000 en met de verhoging van de reserve grondexploitaties met €899.000.
8. In te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening voor de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en één of meer voor de uitvoering van de beoogde bestemming benodigde, gewenste en/of samenhangende besluiten om de ontwikkeling van de locatie conform de nota van uitgangspunten HvZ De Koppeling mogelijk te maken en dit besluit de dag na bekendmaking in werking te laten treden.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeenteraad heeft besloten de nota van uitgangspunten (nvu) voor het deelgebied De Koppeling in Hart van Zuid (voorheen Business District) vast te stellen. Dit gebied rondom de voormalige Hofstede MTS bij het station Hengelo wordt ontwikkeld tot een uniek en dynamisch gebied, waar mensen kunnen werken, wonen en overnachten. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in 2021 een concept nota van uitgangspunten opgesteld. Uitgangspunt is dat grote delen van het karakteristieke gebouw kunnen blijven staan. Ook is er ruimte voor nieuwbouw, met een stedelijke uitstraling. De nvu is inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van het concept, dat in 2021 ter inzage heeft gelegen. Er zijn toen drie zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan is een hotelonderzoek uitgevoerd naar kwalitatieve en kwantitatieve marktruimte naar hotelkamers in Hengelo. Dit externe onderzoek bevestigt dat er in Hengelo ruimte is voor 95 – 105 kamers. In de (concept) nota van uitgangspunten voor De Koppeling wordt uitgegaan van 60 – 80 kamers en dat past binnen deze marktruimte.

Ook heeft de raad besloten om de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de voorbereiding van een omgevingsvergunning samen op te laten lopen via een zogenoemde coördinatieregeling. Dit houdt in dat de ontwikkelaar zijn bouwplan voor eigen risico moet ontwikkelen parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan. Het is de verwachting dat deze verdere planuitwerking ongeveer één jaar in beslag zal nemen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

ANONIEM

Nota zienswijzen d.d. 18 mei 2022

Nota van Uitgangspunten Hart van Zuid Businessdistrict

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad heeft het concept van de Nota van Uitgangspunten Hart van Zuid Businessdistrict (hierna: de concept NVU) van 30 juni tot en met 10 augustus 2021 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend.

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

Indiener 1 d.d. 9 juli 2021

Samenvatting en kern van de zienswijze:

Indiener is van mening dat de concept nvu in strijd met het vertrouwensbeginsel en onrechtmatig is. Indiener refereert naar de brief van 11 september 2018 van het college van B&W. Indiener is van mening dat uitdrukkelijk is toegezegd dat er alleen een ondergeschikte hotelfunctie kan worden toegevoegd mits daar marktruimte voor is. Deze toezegging was volgens indiener een motivatie voor hen om "de handschoen op te pakken" en vanuit maatschappelijke betrokkenheid miljoenen te investeren in het Vereenigingsgebouw. Indiener is van mening dat de hotelfunctie in de concept nvu niet als ondergeschikt kan worden gezien en dat het beoogde hotelprogramma moet worden geschrapt. Voorts stelt indiener dat als het hotelprogramma niet wordt geschrapt zij dan alle juridische middelen zal inzetten om de voorziene ontwikkelingen in het business district Hart van Zuid tegen te houden. Ook zal indiener de gemeente aansprakelijk stellen wegens onrechtmatige daad en zal zij schadevergoeding vorderen. En indiener sluit niet uit dat er sprake is van bedrog jegens haar.

Indiener is van mening dat het gedane marktonderzoek van HTC naar hotelkamers niet alleen onvolledig is maar ook ondeugdelijk. Indiener stelt dat er, gezien het huidige aanbod, geen enkele ruimte is voor extra hotelkamers en voor een extra hotelfunctie.

Reactie

De renovatieplannen met betrekking tot het Vereenigingsgebouw bestonden al geruime tijd voor het overleg van 11 september 2018. Een intentieovereenkomst met daarin opgenomen de essentialia van de koopovereenkomst kwam tot stand op 28 januari 2016. De koopovereenkomst met betrekking tot het Vereenigingsgebouw dateert van 23 juni 2016. Partijen kwamen allonges op de koopovereenkomst overeen op 12 december 2016, 25 februari 2017, 27 juni 2017 en november 2018 ten aanzien van de verlenging van de leveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. De eigendomsoverdracht van het Vereenigingsgebouw vond plaats op 18 juli 2019. In de koopovereenkomst is de verplichting tot afname van het Vereenigingsgebouw geregeld. Er zijn daarbij geen bedingen gemaakt aangaande ontwikkelingen in de nabije omgeving van het verkochte.

Blijkens de concept nota van uitgangspunten is de hotelfunctie als onderdeel van het kwalitatieve concept van wezenlijke betekenis voor het Businessdistrict. Enkele citaten: *"de invulling van circa 7.000 m2 kantoren en 3.000 m2 hotel van circa 80 kamers en circa 90 stuks studio's en appartementen voldoet aan deze ambitieuze doelstelling";* en: *"het creëren van een modern en eigentijds hotel is een prima invulling/ondersteuning op de 7.000 m2 bedrijven/kantoren. Uit onderzoek van HTC Advies bleek de locatie al snel geschikt voor circa 80 kamers, gericht op het middensegment, en met name de zakelijke gebruiker. Het hotel is het kloppend hart van de gehele ontwikkeling, opent 's morgens als eerste de deuren en doet 's avonds het licht uit".* Hier wordt vooral bedoeld op de ondersteunende diensten en services die het hotel kan bieden voor de kantoren en woningen.

Het beoogde concept met een mix van wonen, werken en hotel dat in de nvu voor ogen staat is complementair aan de Vereeniging. De Vereeniging typeert zich als een "boetiekhotel" op 4 sterrenniveau met kamers vanaf 50 m2 (netto) oppervlak en een prijsstelling vanaf €150 per nacht (bron: www.grandcafedeveereniging.nl).

De hotelfunctie in het concept van de nvu typeert zich als 3 sterren met een kameroppervlak van circa 20 m² (netto) oppervlak en een prijsstelling rond de € 100 (bron: ontwikkelaar VincentSpikker BV).

Het onderzoek van HTC, waarnaar in de concept nvu wordt verwezen, is van augustus 2019 en was een eerste verkenning voor de beoogde hotelketen (IBIS / Accorgroep) waarmee de ontwikkelaar contacten heeft. Gemeente heeft, mede naar aanleiding van de zienswijze van indiener, opdracht gegeven tot het doen van een nieuw onderzoek naar kwalitatieve en kwantitatieve marktruimte voor hotelkamers in Hengelo. Dit onderzoek is uitgevoerd door ZKA Leisure Consultants uit Den Bosch. Uit dit onderzoek blijkt o.a. dat, bij het beleidsrijke scenario waarbij Hengelo de ingezette koers in de binnenstad en Hart van Zuid vasthoudt, er een kwantitatieve marktruimte is van circa 95 tot 105 hotelkamers. ZKA stelt ook: "De binnenstad en Hart van Zuid zijn allebei aantrekkelijk voor toeristen. Met name Hart van Zuid sluit daarbij ook aan bij de wensen van zakelijke gasten."

Kwalitatief moet ingezet worden op hotelontwikkelingen in het centrum en Hart van Zuid voor zowel de zakelijke klant (door de week) als de toeristische klant (in het weekend en de vakantieperiodes) op een 3 sterrenniveau. Dat heeft mede te maken met de wens tot levendigheid en vermaak als ook de bereikbaarheid per auto en het openbaar vervoer. Het beoogde concept uit de nvu biedt juist kansen voor de Vereniging en haar exploitatie. Zowel de kantoorfunctie, de woonfunctie en hotelfunctie levert voor de Vereniging juist veel potentiële klanten op. Het concept heeft niet een (horeca) voorziening op het niveau van de Vereniging.

In dit kader stelt ZKA het volgende: "De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid zorgt ervoor dat nieuwe zakelijke gasten en toeristen in Hengelo overnachten. Dit zijn deels gasten die nu niet of in mindere mate naar Hengelo komen (markt vergrotende effecten)."

De gemeente handelt derhalve niet in strijd met het gestelde in haar brief van 11 september 2018, zodat geen sprake is van onrechtmatig handelen of bedrog.

De zienswijze van indiener geeft geen aanleiding de concept nota van uitgangspunten aan te passen.

Indiener 2 d.d. 9 juli 2021

Samenvatting en kern van de zienswijze:

Indiener is voorstander van het ontwikkelen van een groot stedelijk businessdistrict op en om de fundamenteën van de oude Hofstede MTS en het terrein om het centraal station Twente (Hengelo). Indiener vindt het behoud van oude gebouwen door deze te revitaliseren naar nieuwe functies een waardevolle waarde creatie voor stad en omgeving. Indiener is het met de ontwikkeling van een hotel volledig oneens dit ten aanzien van de onderneming in het Voormalige Verenigingsgebouw van Stork dat voor heel veel geld is opgeknapt, gerevitaliseerd en exploitabel is gemaakt conform het afgesproken Master plan hart van Zuid.

Indiener verzoekt om de Nota van uitgangspunten business district hart van zuid gewijzigd vast te stellen en de hotelfunctie te schrappen en geen extra openbare commerciële horeca toe te voegen in Business district hart van Zuid.

Reactie

Het beoogde concept met een mix van wonen werken en hotel dat in de nvu voor ogen staat is complementair aan de Vereniging.

De Vereniging typeert zich als een "boetiekhotel" op 4 sterrenniveau met kamers vanaf 50 m² (netto) oppervlak en een prijsstelling vanaf €150 per nacht (bron: www.grandcafedevereeniging.nl).

De hotelfunctie in het concept van de nvu typeert zich als 3 sterren met een kameroppervlak van circa 20 m² (netto) oppervlak en een prijsstelling rond de € 100 (bron: ontwikkelaar VincentSpikker BV).

Het onderzoek van HTC, waarnaar in de concept nvu wordt verwezen, is van augustus 2019 en was een eerste verkenning voor de beoogde hotelketen (IBIS / Accorgroep) waarmee de ontwikkelaar contacten heeft. Gemeente heeft, mede naar aanleiding van de zienswijze van indiener, opdracht gegeven tot het doen van een nieuw onderzoek naar kwalitatieve en kwantitatieve marktruimte voor hotelkamers in Hengelo. Dit onderzoek is uitgevoerd door ZKA Leisure Consultants uit Den Bosch. Uit dit onderzoek blijkt o.a. dat, bij het beleidsrijke scenario waarbij Hengelo de ingezette koers in de binnenstad en Hart van Zuid vasthoudt, er een kwantitatieve marktruimte is van circa 95 tot 105 hotelkamers. Kwalitatief moet

ingezet worden op hotelontwikkelingen in het centrum en Hart van Zuid voor zowel de zakelijke klant (door de week) als de toeristische klant (in het weekend en de vakantieperiodes) op een 3 sterrenniveau. Dat heeft mede te maken met de wens tot levendigheid en vermaak als ook de bereikbaarheid per auto en het openbaar vervoer. Het beoogde concept uit de nvu biedt juist kansen voor de Vereeniging en haar exploitatie. Zowel de kantoorfunctie, de woonfunctie en hotelfunctie levert voor de Vereeniging juist veel potentiële klanten op. Het concept heeft niet een (horeca) voorziening op het niveau van de Vereeniging.

In dit kader stelt ZKA het volgende: "De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid zorgt ervoor dat nieuwe zakelijke gasten en toeristen in Hengelo overnachten. Dit zijn deels gasten die nu niet of in mindere mate naar Hengelo komen (markt vergrotende effecten)."

De zienswijze van indiener geeft geen aanleiding de concept nota van uitgangspunten aan te passen.

Indiener 3 d.d. 12 juli 2021

Samenvatting en kern van de zienswijze:

Indiener ziet de concept nota een heel ambitieus plan voor Hengelo en is voor verbeteringen van de stad. Indiener zet echter bij dit plan grote vraagtekens in zake de ontwikkeling van 3.000 m² hotel. Indiener zet vraagtekens bij de rapportage van HTC en de haalbaarheid van 80 kamers te realiseren op het middensegment en met name op de zakelijke gebruiker. Indiener geeft aan dat HTC dit haalbaar acht door de groei van het aantal nachten in Twente, maar indiener geeft aan dat Hengelo geen Twente is. Indiener stelt dat Hengelo net als Enschede een eigen zakelijke markt heeft. Indiener vindt het zeer van belang inzichtelijk te hebben wat de groei specifiek in Hengelo is, alvorens de conclusie te kunnen trekken dat de realisatie van een nieuw hotel haalbaar is in deze stad. Indiener ziet het aantal nachten van de zakelijke gebruiker de laatste jaren alleen maar dalen. Indiener vindt dat met de drie aanwezige hotels en de komst van het Vereenigingsgebouw de markt ruim voldoende bediend wordt. De komst van een nieuw hotel is niet te realiseren zonder de komst van nieuwe internationale bedrijven.

Reactie

Gemeente heeft, mede naar aanleiding van de zienswijze van indiener, opdracht gegeven tot het doen van een nieuw onderzoek naar kwalitatieve en kwantitatieve marktruimte voor hotelkamers in Hengelo. Dit onderzoek is uitgevoerd door ZKA Leisure Consultants uit Den Bosch. Uit dit onderzoek blijkt o.a. dat, bij het beleidsrijke scenario waarbij Hengelo de ingezette koers in de binnenstad en Hart van Zuid vasthoudt, er een kwantitatieve marktruimte is van circa 95 tot 105 hotelkamers. Kwalitatief moet ingezet worden op hotelontwikkelingen in het centrum en Hart van Zuid voor zowel de zakelijke klant (door de week) als de toeristische klant (in het weekend en de vakantieperiodes) op een 3 sterrenniveau. Dat heeft mede te maken met de wens tot levendigheid en vermaak als ook de bereikbaarheid per auto en het openbaar vervoer.

In dit kader stelt ZKA het volgende: "De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid zorgt ervoor dat nieuwe zakelijke gasten en toeristen in Hengelo overnachten. Dit zijn deels gasten die nu niet of in mindere mate naar Hengelo komen (markt vergrotende effecten)."

De zienswijze van indiener geeft geen aanleiding de concept nota van uitgangspunten aan te passen.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het concept van de Nota van Uitgangspunten Hart van Zuid Businessdistrict. Voorgesteld wordt de NVU ter vaststelling aan te bieden aan de raad.

HART VAN ZUID

De Koppeling

HART VAN ZUID DE KOPPELING HENGelo

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

1 juli 2022



Inhoudsopgave

INLEIDING	5
<i>Hart van Zuid De Koppeling</i>	<i>5</i>
GESCHIEDENIS.....	6
AMBITIE	8
<i>WEER LEVEN IN DE BROUWERIJ.....</i>	<i>9</i>
<i>DYNAMIEK.....</i>	<i>9</i>
<i>Eigentijds stedelijk bouwen.....</i>	<i>10</i>
WONEN WERKEN SLAPEN	12
<i>Programma en concept.....</i>	<i>13</i>
Kantoren.....	13
Doelgroep wonen.....	14
Startersappartementen/studio's	15
Markttoets & Marktruimte.....	15
Ruimte Structuur Milieu	18
Plangebied	19
<i>Fasering.....</i>	<i>19</i>
<i>Stedenbouwkundige visie.....</i>	<i>20</i>
De bestaande locatie	21
Groenstructuren	21
<i>Stedenbouwkundige invulling</i>	<i>21</i>
Hoofdstructuur.....	22
Beeldkwaliteit van de gebouwen	24
<i>Verkeer en parkeren.....</i>	<i>25</i>
Verkeersafhandeling	25
Mobiliteitsplan	25
F35.....	25
Duurzaamheid	25
<i>Plankaders.....</i>	<i>27</i>
Bestaand vastgoed, wat slopen, wat niet.....	27
Milieukaders, verkenning akoestiek, rail, bodem, externe veiligheid	27
Geluid doorgaand treinverkeer	27
Geluid spoorwegemplacement en omliggende bedrijven.	27
Trillingen.....	28
Externe veiligheid doorgaand treinverkeer en emplacement.....	28
Tot slotte	28



INLEIDING

INLEIDING

Hart van Zuid De Koppeling

Het Hart van Zuid De Koppeling staat aan de vooravond van grote veranderingen. De gemeente Hengelo en marktpartijen zijn momenteel volop in ontwikkeling met Hart van Zuid. De gemeente en VincentSpikker hebben de plannen voor Hart van Zuid De Koppeling handen en voeten gegeven. Zij investeren gezamenlijk in dit plangebied, met als doel om er een duurzame, aantrekkelijke woon-, werk- en ontmoetingsomgeving te creëren. Het district als een bruisende minicampus, in het hart van de stad, waar nieuwe bewoners graag wonen en zich kunnen ontplooien. Waar kantoorgebruikers met de trein of bus naar hun werk kunnen komen om geheel volgens de nieuwste kantoorinzichten te kunnen werken. En waar toeristen en zakelijke gebruikers kunnen landen in een modern hotel, voorzien van alle gemakken behorende bij deze dynamische tijd.

De bestaande kwaliteiten van de voormalige Hofstede MTS bieden volop kansen om dat mogelijk te maken. Behoud door ontwikkeling is het credo, waardoor slechts een klein deel van de huidige opstallen hoeft te worden gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwe ontwikkeling. Uiteraard blijft een belangrijk deel van het monumentale entreegebouw van de voormalige school staan. En wordt getracht ook de gymzaal en de meeste lokalen langs de Parallelweg te behouden. De bestaande P+R-parkeergarage van de NS wordt in de nieuwe ontwikkeling ingepast.

Het plangebied zal na realisatie bestaan uit een mooie, gemengde invulling. Circa 10.000 m² b.v.o. aan bedrijfsmatige invulling (kantoor, faciliteiten, hotel) in combinatie met

circa 90 studio's en appartementen zorgen voor functies die elkaar perfect aanvullen, met nadruk op het kantorendeel. In de huidige plannen zitten circa 50 kleine studio's en 2 kamerappartementen aan de Trijpstraat en circa 40 appartementen voor het midden tot het hogere segment verdeeld over de twee woontorens aan de zijde van het Industrieplein. Met een centrale entree waarbij de receptie van het hotel ook de receptie voor de kantoren en de luxere appartementen zal zijn. Zo ontstaat een dynamisch werk-, woon-, en ontmoetingsmilieu in een uniek complex voor Hengelo! Het buitenterrein versterkt deze ervaring doordat er in het plangebied aanlandplekken zijn om binnen en buiten te werken, vergaderen of anderszins samen te zijn. Het gebied is semi-openbaar, waardoor het terrein in principe door iedereen kan worden gebruikt.

De vernieuwing van het Hart van Zuid De Koppeling is meer dan alleen maar “zo veel mogelijk bouwen”. Omdat het plangebied ingebed is tussen het spoor en de Parallelweg L.S. met het gezicht naar het Industrieplein, moet er zorgvuldig worden nagedacht over de juiste invulling van dit gebied. Dat stelt daardoor weer eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en voorzieningenstructuur. Het Hart van Zuid De Koppeling zal na realisatie relatief veel groen hebben en zal een mooi tegenwicht zijn ten opzichte van de versteende noordzijde van het NS-station.



Wilhelminaschool



1944



H.T.S. ir. G. Hofstede School, Industriplein Mergelo (O.)
1960

GESCHIEDENIS

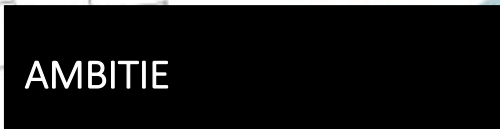
Hengelo was tot 1868, toen Charles Stork zijn ijzer- en metaalgieterij en draaierij van Borne naar Hengelo verplaatste, een boerendorp. Vanuit het kleine centrum waaierden landwegen uit in het ommeland. Door de geroemde ondernemingsdrift van de familie Stork werd in de jaren tot aan de Tweede Wereldoorlog een belangrijk deel van de zuidzijde van het station, waaronder de locatie van het beoogde Hart van Zuid De Koppeling, bebouwd met fabriekshallen en bijbehorende kantoren. Hengelo floreerde en groeide mee met de ondernemerskracht van Stork.

De nijvere werknemers die bij Stork hebben gewerkt, werden voor een deel opgeleid in de eigen bedrijfsschool: de Wilhelminaschool aan de Industriestraat. De Wilhelminaschool werd geopend op 4 september 1918. Precies de datum waarop de Machinefabriek Gebr. Stork & Co. herdacht dat ze vijftig jaar daarvoor vanuit Borne naar Hengelo was gekomen. Het fabrieksonderwijs van deze

ondernemingen is overigens al veel ouder. Voor vakbekwaam personeel moesten ze vanaf het begin zelf zorgen.

Na het allesverwoestende bombardement in 1944 werd ook het gebied ten zuiden van het station en de spoorlijn zwaar getroffen. De Hengelose architect W. R. van Couwelaar ontwierp na de oorlog het Herbouwplan Zuid met het schoolgebouw van de Hofstede MTS. In de loop der jaren werd de school verder uitgebreid, tot de verschijningsvorm die het nu heeft. Een sterk horizontaal georiënteerd cluster van aaneengesloten bouwdelen, variërend van 1 tot 3,5 bouwlagen.

Sinds het ROC van Twente – De Gieterij – is opengesteld aan de Gieterij 200, verviel de schoolfunctie van de locatie Hofstede. Na de verhuizing van het ROC is in 2016 een deel van de bestaande gebouwen geschikt gemaakt als tijdelijke kantoorruimte in aanloop naar de nieuwe ontwikkelingen op deze plek.

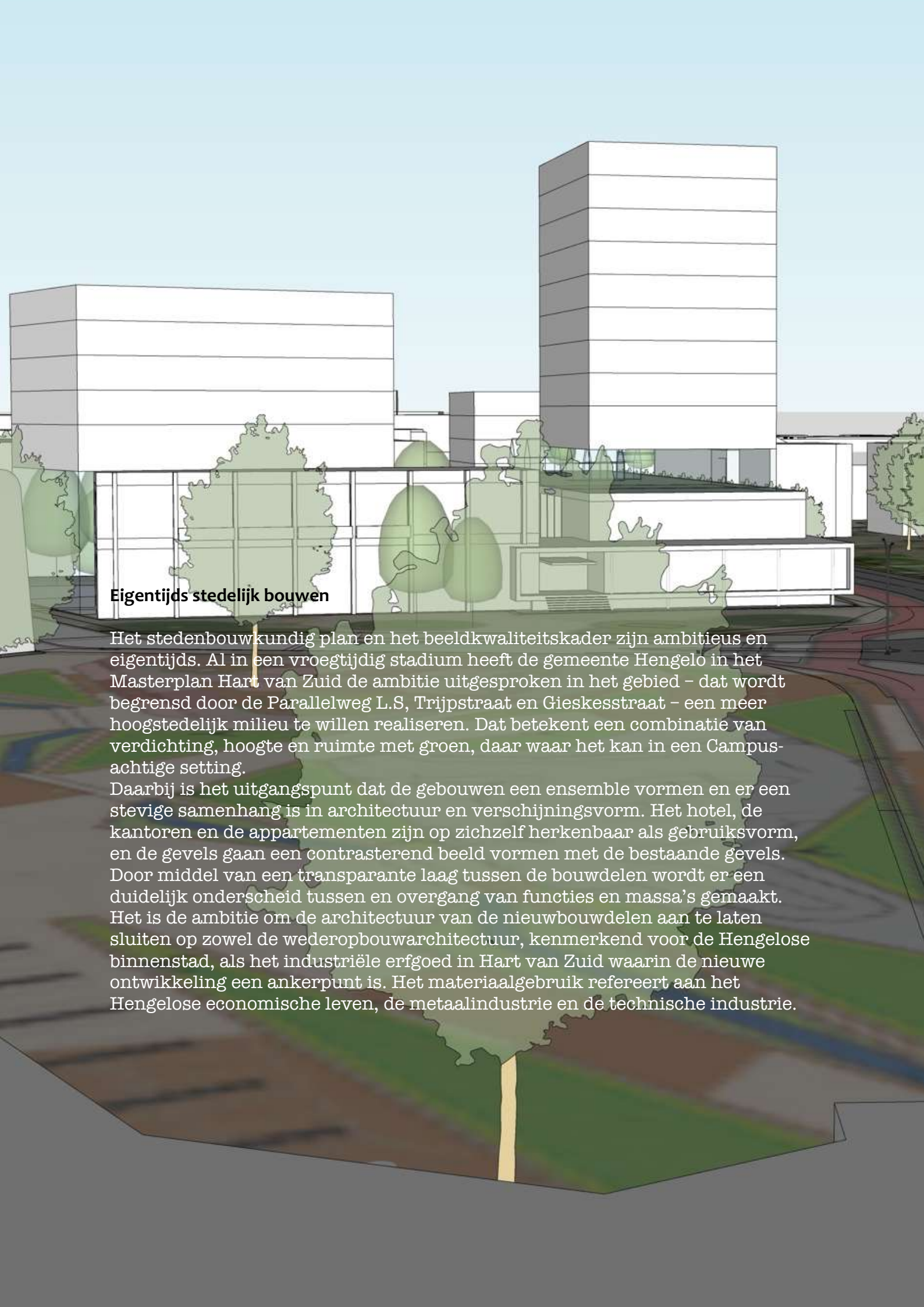


WEER LEVEN IN DE BROUWERIJ

Het gebied is redelijk verlaten. Doordat de voornamelijk leegstaande bebouwing de Gieskesstraat in het geheel en de Trijpstraat deels aan het oog onttrekt, is de sociale controle laag met de daarbij behorende negatieve effecten van met name drugshandel en -gebruik. Ook de P+R-parkeergarage van de NS, beheerd door Q-park, wordt aan het zicht onttrokken, waardoor de automobilist deze parkeergarage nooit “on top of mind” heeft.

DYNAMIEK

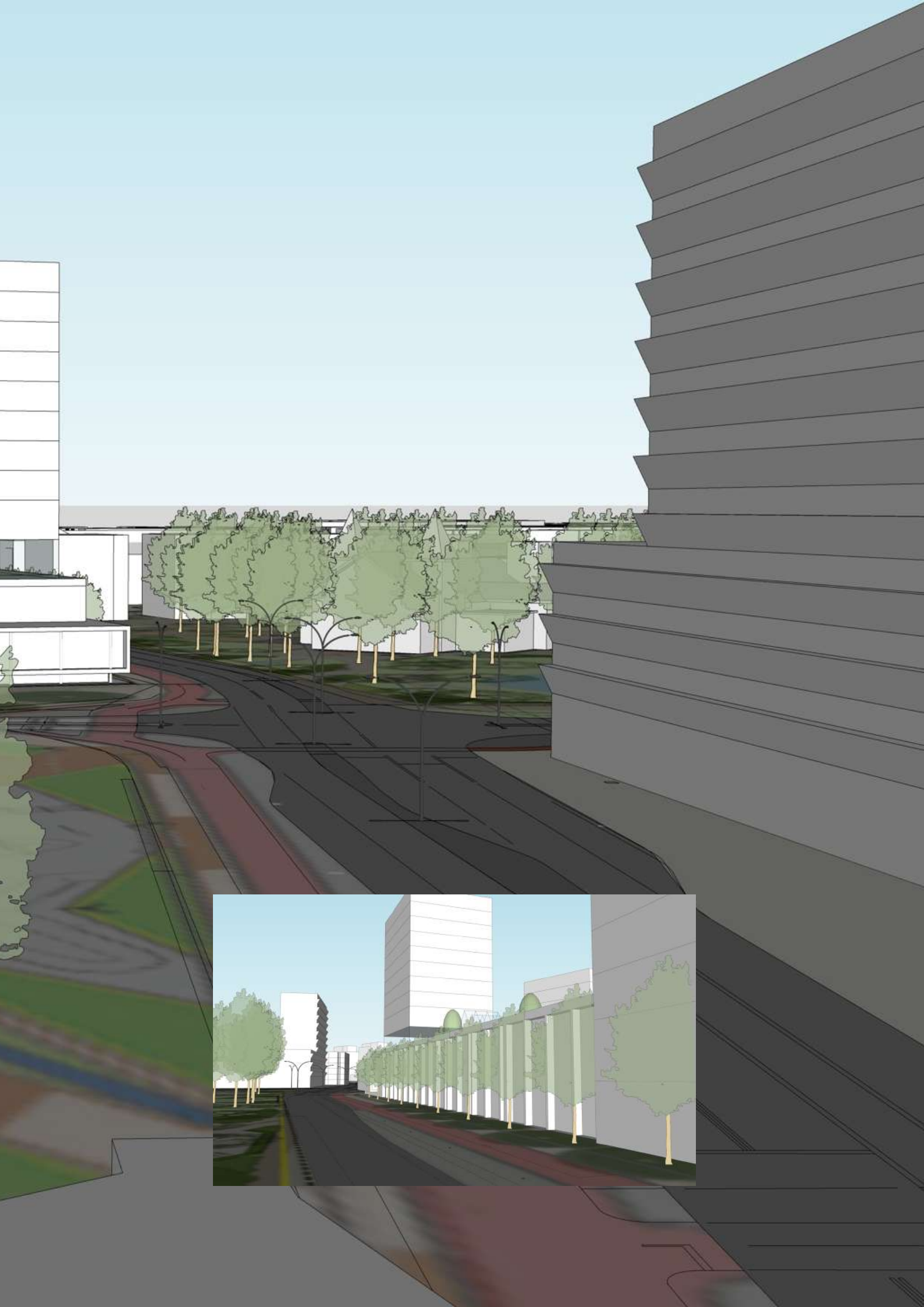
Door de vernieuwde dynamische invulling van het Hart van Zuid De Koppeling op deze locatie te ontwikkelen, krijgt het gebied en zijn omgeving een enorme impuls. Daar zullen ook de bewoners, omliggende ondernemers, het vernieuwde Verenigingsgebouw en de binnenstad van Hengelo de vruchten van kunnen plukken. De bedrijvigheid die wordt toegevoegd zorgt ervoor dat ook de toeleverende dienstensectoren haar weg naar het gebied zullen vinden. Kantoorgebruikers kunnen tijdens hun pauzes het stadscentrum bezoeken voor een broodje of een boodschap. De bezoekers van het hotel combineren wellicht een optreden van hun favoriete artiest in Metropool met een afterparty in de binnenstad, alvorens in het hotel te overnachten. En de nieuwe bewoners van de appartementen zullen genieten van alle faciliteiten dicht bij hun woning, met een fantastisch uitzicht over de stad.



Eigentijds stedelijk bouwen

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitskader zijn ambitieus en eigentijds. Al in een vroegtijdig stadium heeft de gemeente Hengelo in het Masterplan Hart van Zuid de ambitie uitgesproken in het gebied – dat wordt begrensd door de Parallelweg L.S, Trijpstraat en Gieskesstraat – een meer hoogstedelijk milieu te willen realiseren. Dat betekent een combinatie van verdichting, hoogte en ruimte met groen, daar waar het kan in een Campus-achtige setting.

Daarbij is het uitgangspunt dat de gebouwen een ensemble vormen en er een stevige samenhang is in architectuur en verschijningsvorm. Het hotel, de kantoren en de appartementen zijn op zichzelf herkenbaar als gebruiksvorm, en de gevels gaan een contrasterend beeld vormen met de bestaande gevels. Door middel van een transparante laag tussen de bouwdelen wordt er een duidelijk onderscheid tussen en overgang van functies en massa's gemaakt. Het is de ambitie om de architectuur van de nieuwbouwdelen aan te laten sluiten op zowel de wederopbouwarchitectuur, kenmerkend voor de Hengelose binnenstad, als het industriële erfgoed in Hart van Zuid waarin de nieuwe ontwikkeling een ankerpunt is. Het materiaalgebruik refereert aan het Hengelose economische leven, de metaalindustrie en de technische industrie.





WONEN | WERKEN | SLAPEN

Programma en concept

Vanuit een ambitieus Masterplan Hart van Zuid 2008 en het coalitieakkoord 2018-2022 van de gemeente Hengelo is afgesproken om een aantrekkelijk en stedelijk milieu te creëren op de locatie De Koppeling. In het collegeprogramma 2022 - 2026 wordt de ingeslagen koers van Hart van Zuid bevestigd. De lijn wordt doorgezet om de binnenstad en Hart van Zuid verder te brengen.

De invulling met circa 7.000 m² kantoren, 3.000 m² hotel van circa 60 - 80 kamers en circa 90 studio's en appartementen voldoet aan deze ambities en doelstelling.

Hotel

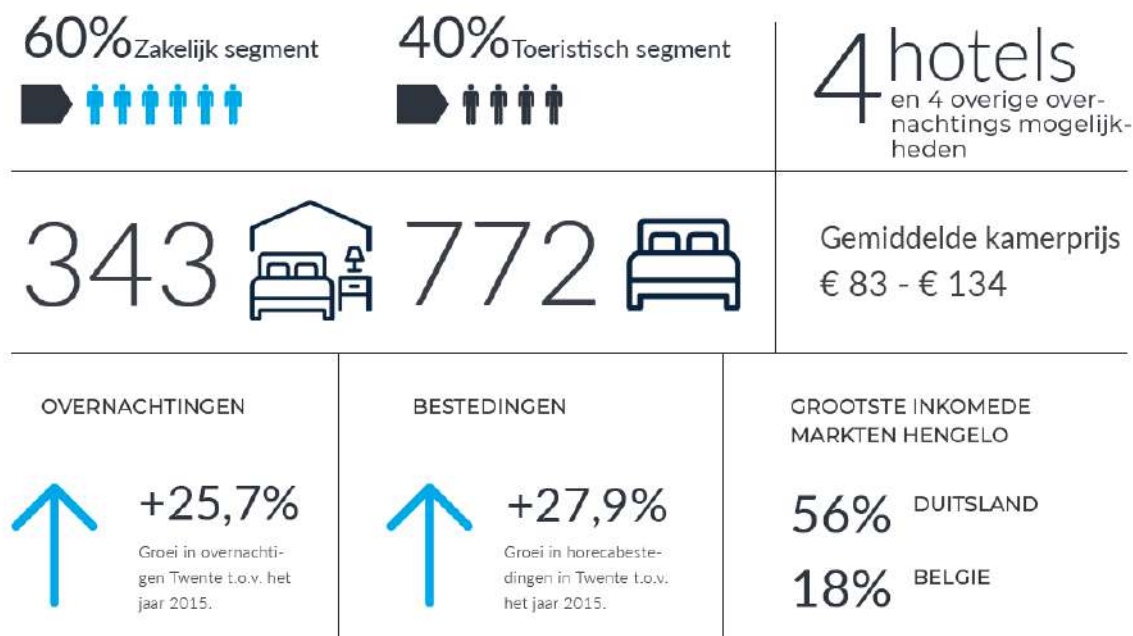
Het creëren van een modern en eigentijds hotel is een prima invulling/ ondersteuning op de 7.000 m² bedrijven/kantoren. Uit eerder onderzoek van HTC Advies (2019) bleek de locatie al snel haalbaar voor een hotel voor circa 80 kamers, gericht op het middensegment, en met name op de zakelijke gebruiker. Nader en verdiepend onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve marktruimte voor hotelkamers in Hengelo (ZKA 2022) bevestigt dit. Het hotel is het kloppend hart van

de gehele ontwikkeling, opent 's morgens als eerste de deuren en doet 's avonds het licht uit.

Vooralsnog is gekozen om te gaan voor het label IBIS Green. Dit label van de Accorgroup, en staat voor levendige hotels met betrokken mensen. Je vindt deze hotels over heel de wereld op vergelijkbare plaatsen als Hengelo. Middelgrote steden met een goed voorzieningsniveau in de directe nabijheid en voldoende uitdaging in de wijde omgeving. De doelgroep voor Ibis Green bestaat uit tweeërlei groepen: de zakelijke gebruikers op werkdagen en in het weekeinde voornamelijk toeristen. Dat sluit naadloos aan bij de verwachte hotelbezoeker voor Hengelo vanuit het HTC (2019) en het ZKA (2022) onderzoek. IBIS heeft daarnaast een grote duurzame agenda, welke goed aansluit bij het totale plan.

Kantoren

De kantorenmarkt vraagt tegenwoordig echt meer dan alleen maar "vierkante meters". Met name de "standaard"-kantoren, veelal ontwikkeld in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw hebben hun glans verloren. Rechttoe-rechtaan kantoorruimte in uitleggelieden in de periferie zijn daardoor zeer moeilijk in te vullen.



Wat juist erg in opkomst is onder kantoorhuurders, is het huren van duurzame kantoorruimte op plaatsen die eerst een andere functie hebben gediend. Een oude Melkfabriek, een Brouwerij, kortom gebouwen met karakter. Locaties waar je huurders vindt van zeer divers pluimage en waar de samenwerking en verbinding wordt opgezocht. En dat het liefst full-service en tegen het stadscentrum aan met voldoende openbaar vervoersmogelijkheden.

Daarom is er met de hotelexploitant een concept uitgewerkt, dat de gehele exploitatie van het vastgoed versterkt en zodoende ook het ambitieuze programma op de locatie haalbaar kan maken. Dat concept gaat uit van een full-service exploitatie voor zowel de kantoren als de woningen. En het hotel is vanzelfsprekend al full-service. De hoofdentree van de gebouwdelen ligt centraal en fungeert als balie voor zowel de bewoners van de woontoren, de bezoekers van de kantoren en natuurlijk het hotel.

De kantoorgebruikers richten zich op hun eigen werkvloer enkel op hun primaire werkzaamheden en voor bijvoorbeeld vergaderen, lunchen of presentatie maken ze gebruik van de gezamenlijke

faciliteiten, die door het hotel worden geserviced. De ruimtes worden gebruiksgereed gemaakt, koffie staat klaar, broodjes zijn geregeld, en achteraf wordt alles ook weer opgeruimd door de hotelexploitant. Als klanten of gasten zich melden, doen ze dat aan de hotelbalie en het hotel zorgt ervoor dat de persoon op de juiste plek in het gebouw komt.

Verzorgd wonen

De bewoners van de appartementen aan het industrieplein maken gebruik van dezelfde hotelbalie en service. Ze kunnen broodjes bestellen en de balie is ook pick-up punt voor bijvoorbeeld boodschappen, pakketjes en andere zaken. Tevens kan -indien gewenst- de balie ook de sleutel beheren van de woning, bijvoorbeeld voor schoonmaak of gewenste aanpassingen. De bewoners kunnen daarnaast gebruik maken van de vergaderruimtes van de kantoren en de eenvoudige fitnessruimte van het hotel, net als de kantoorgebruikers.

Doelgroep wonen

Doelgroep voor deze woonlocatie is een mix van starters/Young Professionals en de bovenkant van de woningmarkt.



De laatste groep zijn in de regel medioren die hun huis, vaak gelegen in de periferie van de Twentse steden en verder, verlaten om zorgeloos en verzorgd te gaan wonen.

Voor al het aanbod van de combinatie van wonen en de service zal een regionale en bovenregionale aantrekkingskracht hebben. Er zijn bijna geen vergelijkbare projecten in het oosten van het land te vinden die wonen op hoogstedelijk niveau combineren met letterlijk wonen op hoogte en een enorm hoog serviceniveau. En dat in combinatie met het internationale treinstation van Hengelo voor de deur! Nieuw Wonen Twente heeft de woonpropositie tegen het licht gehouden en ook Snelder Zijlstra Makelaars is er van overtuigd dat zowel Twente als Hengelo rijp is voor een dergelijk concept, zolang de prijs van de woningen enigszins in de pas blijven lopen met de marktontwikkelingen.

Startersappartementen/studio's

Aan de Trijppstraat zijn juist circa 50 startersappartementen en studio's bedacht die een geheel andere doelgroep kunnen aanspreken, de Urban Creators. Kleinere appartementen waar huurders goedkoop kunnen wonen en gezamenlijke faciliteiten hebben zoals bijvoorbeeld een washok met droger en een groot gezamenlijk dakterras. Een gezamenlijke

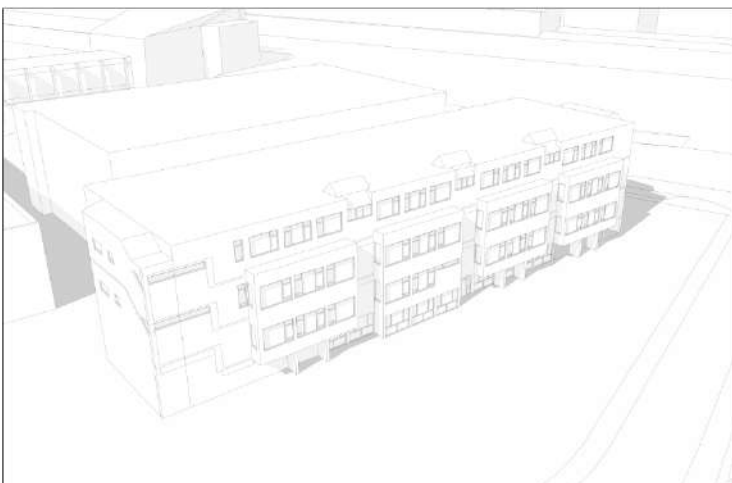
buitenruimte voor ontmoetingen en activiteiten maakt de ambiance compleet.

Markttoets & Marktruimte

Het totaalconcept is als zodanig ook besproken met Roy Duijn van Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars. In eerste instantie was hij zeer kritisch op nog meer kantoren in Hengelo, maar doordat:

- Het karakteristieke bestaande vastgoed voor het grootste deel behouden blijft, waardoor het aanbod voor de kantorenmarkt aanvullend en bijzonder is;
- De locatie strategisch gelegen is bij het Centraal Station Twente in combinatie met een goede parkeergarage en een uitstekende autobereikbaarheid via Laan Hart van Zuid heeft;
- De wijze waarop de exploitatie en de services van het hotel met name de kantoorgebruikers ontlasten en verrijken en daardoor een grote mate van toegevoegde waarde geeft;
- De in de plaats-stelling van kantoormeters naar deels hotel het absolute aantal m² toevoeging aan kantoormeters relatief beperkt is, en daardoor haalbaarder is;

is hij positiever geworden over de totaalontwikkeling. Ook in



zijn ogen is het totaalconcept van belang om de locatie te kunnen revitaliseren en de herontwikkeling succesvol te maken.

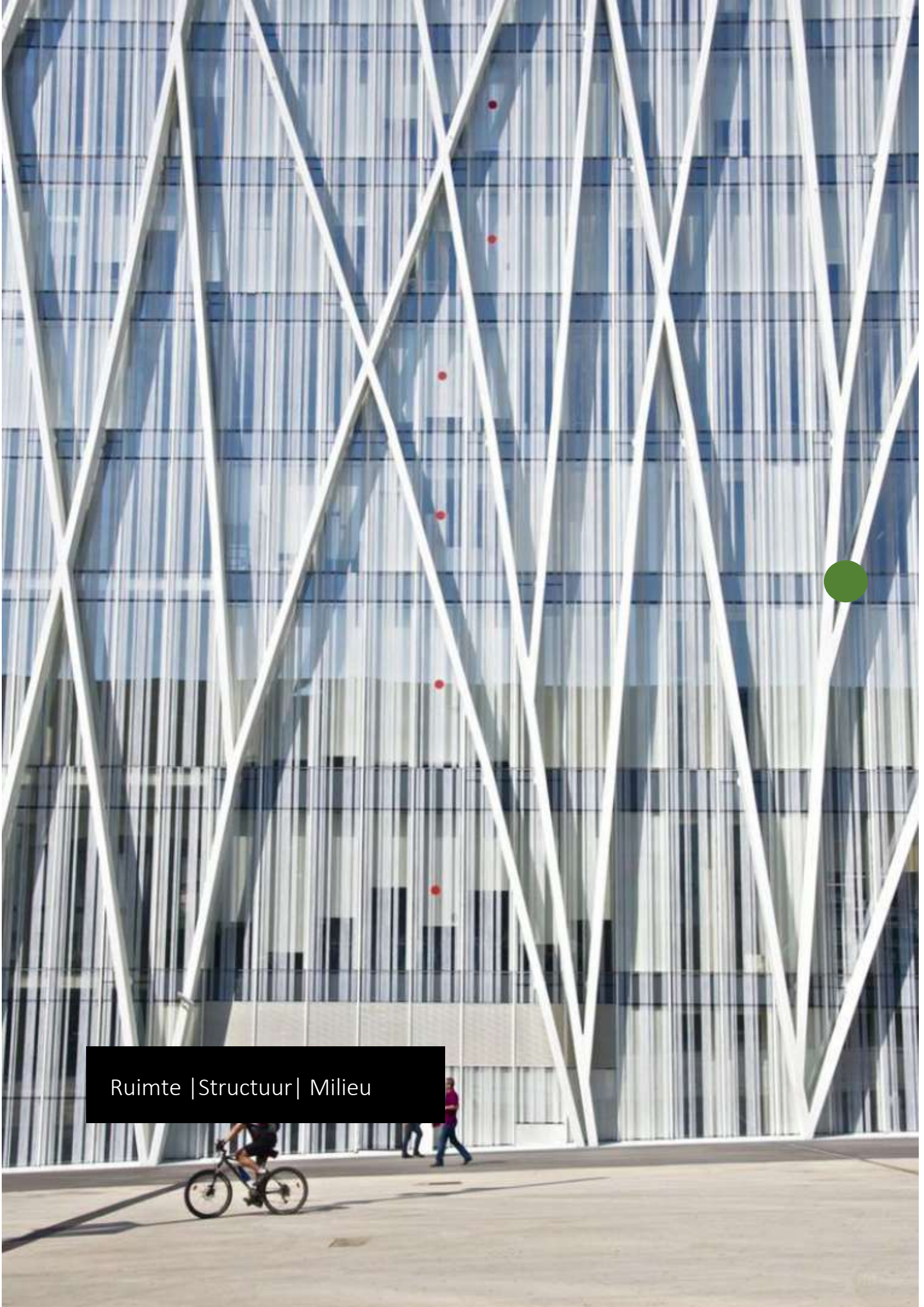
Bij aanvang van de uitwerking van de plannen in 2019 is een marktonderzoek gedaan door HTC Advies Foodservice en Hospitality. Uit dit onderzoek bleek dat de initiële gedacht om 90 hotelkamers bij het station te realiseren ambitieus is. HTC Advies heeft aangegeven dat er vertrouwen is in een extra marktruimte indien Hart van Zuid tot wasdom komt volgens de huidige plannen en het hotel meer dan een zakenhotel zal zijn en dat opereert binnen het midden tot luxe segment. Essentieel is dat dit hotel op een locatie moet komen, binnen een concept zoals dat nu voor de Hart van Zuid-De Koppeling in deze nota van uitgangspunten is bedacht.

Nader en verdiepend onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve marktruimte voor hotelkamers in Hengelo (ZKA 2022) bevestigt dit. Het onderzoek van ZKA geeft o.a. aan dat er, bij een beleidsrijk scenario (Hengelo ontwikkelt de binnenstad en Hart van Zuid conform de ambities in de Ontwerp Omgevingsvisie Hart van de stad) een kwantitatieve marktruimte is voor 95 a 105 kamers. Kwalitatief adviseert ZKA dat ingezet moet worden op nieuwe hotelcapaciteit in de binnenstad en/of de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid waarbij Hart van Zuid gericht is op de toeristische en zakelijke klant.

Door het opnemen van het hotel in de stedenbouwkundige massa van de kantoren en woonlagen is er een mate van flexibiliteit in de functies te creëren. Bouwlagen zijn uitwisselbaar van hotel naar kantoor naar woonlaag en weer terug. Voor te stellen is dat het hotel begint met 60 tot 80 kamers en na 5 of 10 jaar bij gebleken succes en bij een wens naar meer kamers eenvoudig een boven- of onderliggende kantoortvloer kan worden gebruikt voor een nieuwe laag hotelkamers. Of omgekeerd.

Ook denkbaar is dat – als de markt of wijzigende omstandigheden er om vragen – uitwisseling tussen een woonlaag en kantoorlaag plaats kan vinden. Dit maakt het voor de belegger en de huurder zeer interessant om in te kunnen spelen op zowel positieve als negatieve toekomstige ontwikkelingen en komt dit zowel de exploitatie als de algehele kantoor en hotelmarkt van Hengelo ten goede. Met bovenstaande in gedachten en de lopende fantastische herontwikkeling van Hart van Zuid, inclusief de onderhavige locatie, is een hotel van circa 60 - 80 kamers realistisch en ook financieel exploitabel.





Ruimte | Structuur | Milieu

Plangebied

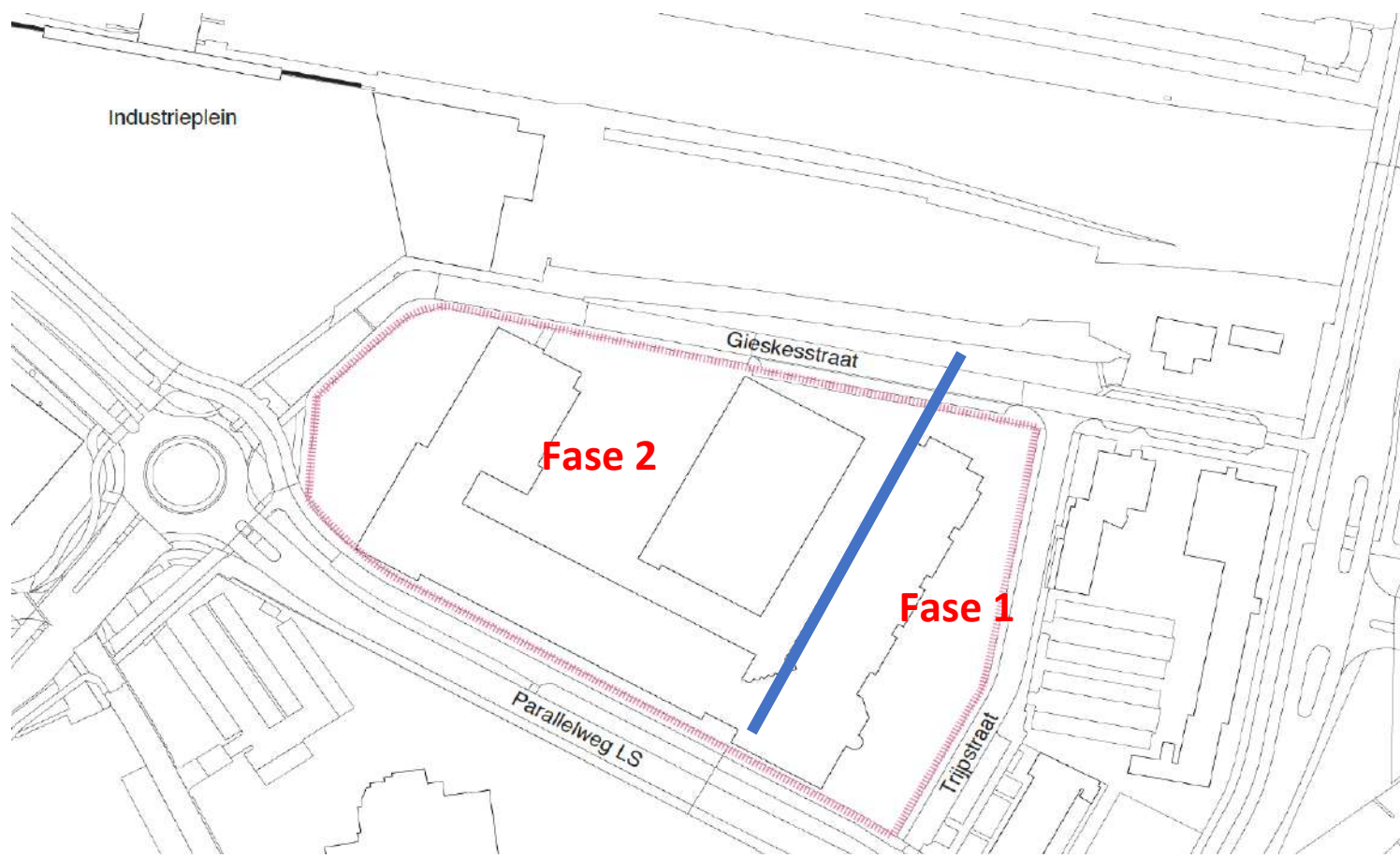
Het plangebied beslaat circa 1 hectare, en wordt begrensd door de Gieskesstraat, het Industrieplein, de Trijpstraat en de Parallelweg L.S. Ten noorden van het gebied ligt het rangeerterrein van ProRail, aansluitend aan het treinspoor en station. In het plangebied ligt de P+R Parkeergarage van de NS, die op dit moment wordt beheerd door Q-park. Het gebouw en onderliggende grond van de parkeergarage zijn in het verleden al ontwikkeld. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een maatschappelijke bestemming, in combinatie met een dienstwoning (wordt vooralsnog gehandhaafd). Om te komen tot een nieuwe bestemming, passend bij de ambitie voor de locatie is een bestemmingsplanwijziging nodig. De gewenste bestemmingen in het gebied zijn:

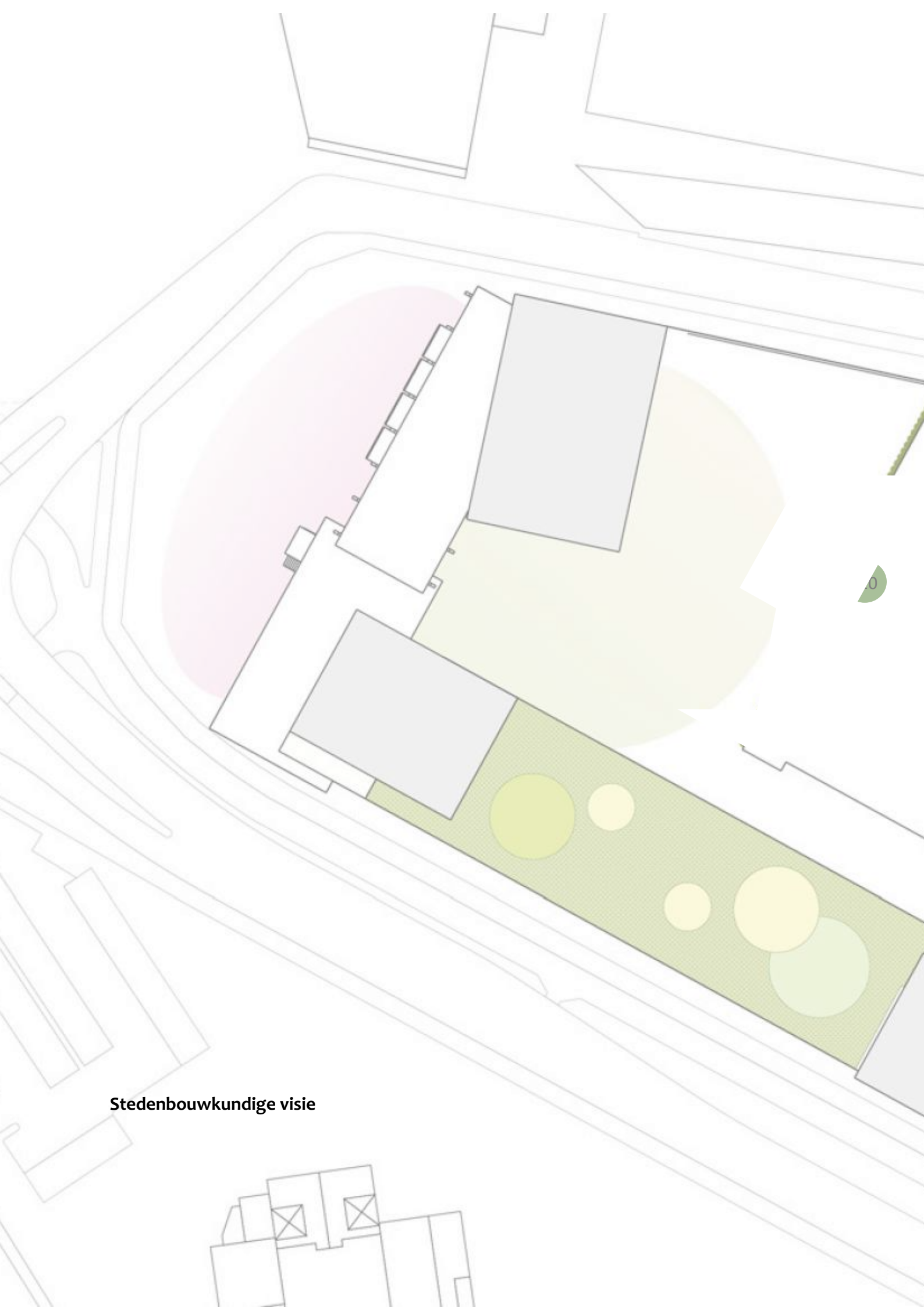
- Hotellerie, circa 3.000 m²
- Wonen, met 90 eenheden, circa 8.000 m² gbo
- Kantoor met baliefunctie, circa 7.000 m² bvo
- Parkeren passend bij het programma, met een aanvullend gebouwde voorziening. Hiervoor zal bij de verdere planuitwerking een parkeerbalans gemaakt moeten worden.

Dit programma zal landen in circa 9.000 m² bestaande bouw en uitbreiding van het plangebied met circa 9.000 m² nieuwbouw.

Fasering

Het ligt voor de hand om het plangebied in 2 fases te ontwikkelen vanwege de grootte van het project en de huidige marktruimte. Als de marktomstandigheden wijzigen, dan kan het ontwikkeltempo daarop worden aangepast.





Stedenbouwkundige visie

De bestaande locatie

De planlocatie ligt ten zuiden van de binnenstad en is gescheiden door de spoorlijn. Deze scheiding is aanzienlijk verminderd door de sterk verbeterde en verbrede onderdoorgang onder het spoor richting het centrum en door publieke functies als het poppodium Metropool. De randen van de locatie zijn zeer divers van functie en karakter, met aan de westzijde het industrieplein, de stations entree, poppodium Metropool en de kantoortoren aan het Industrieplein 1. De noordzijde met de Gieskestraat ligt parallel aan het spoor, de oostzijde met de Trijpstraat heeft een woonkarakter met voornamelijk appartementen in een groene omgeving. De zuidzijde met de Paralellweg LS heeft ook een parkachtig groen karakter met daarin het Vereenigingsgebouw dat is omgebouwd tot brasserie en boutique hotel.

Op de locatie staat het uit 1958 daterende voormalige Hofstede MTS gebouw waarin momenteel diverse tijdelijke huurders gehuisvest zijn. Het gebouw heeft geen monumentenstatus maar kan voor een deel worden gezien als representant van de Hengelose wederopbouw architectuur. Er is daarom een grondige studie uitgevoerd of en hoe bestaande bouwdelen in het plan kunnen worden ingepast. Ook de recent gebouwde parkeergarage die centraal in het gebied staat, zal in het plan worden opgenomen.

Groenstructuren

Aan de Paralellweg LS en de Trijpstraat wordt de locatie begrensd door bomenrijen. Langs de Gieskestraat bevindt zich een brede groenstrook evenwijdig aan de

spoorlijn. Deze groenstructuren zijn zeer waardevol vanwege de leeftijd van de bomen, de continuïteit van de groenstructuur en de aanwezigheid van groen in een sterk stedelijke omgeving. Het Vereenigingsgebouw met het omliggende park vormt een eigen wereld met een unieke kwaliteit ten opzichte van de omgeving. In het nieuwe stedenbouwkundige plan wordt gestreefd naar handhaving en versterking van deze bestaande groenstructuren en het toevoegen van nieuw 'groen' om de samenhang tussen de verschillende groenstructuren te versterken.

Stedenbouwkundige invulling

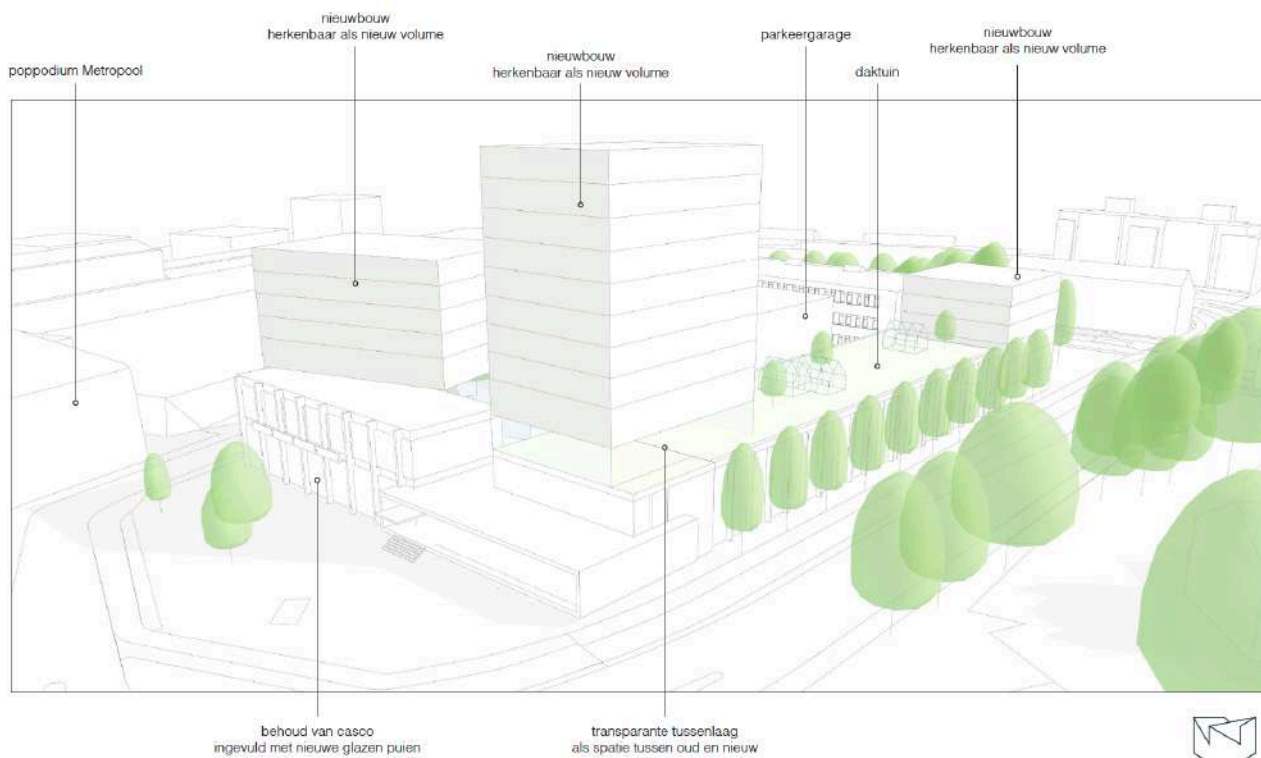
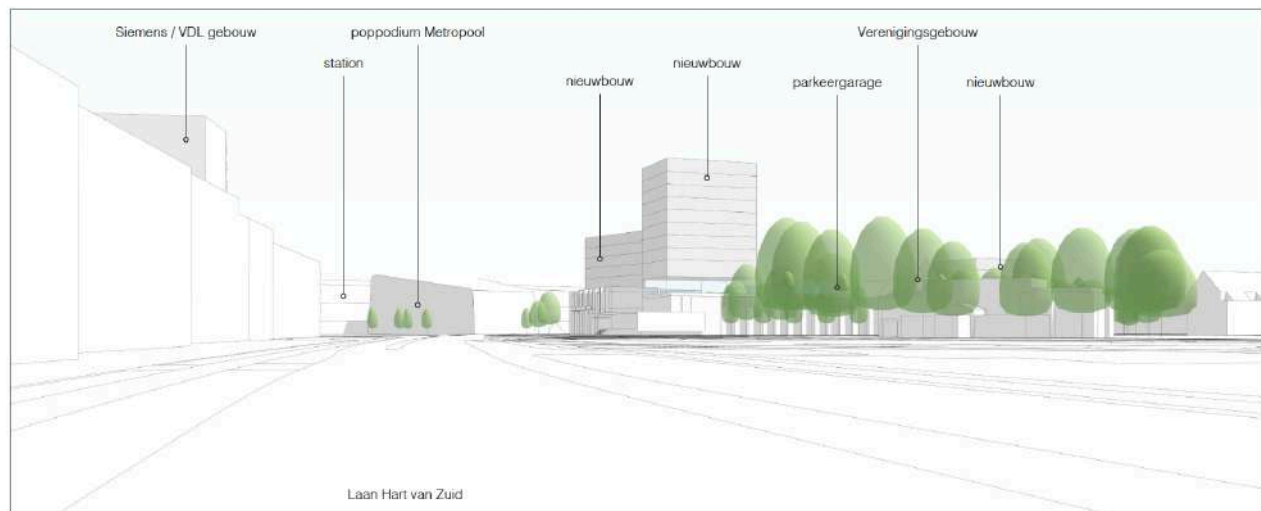
Het Industrieplein heeft aan de noord-, oost- en zuidwestkant een sterke wandwerking door de bestaande bebouwing. Uitgangspunt bij het stedenbouwkundige ontwerp is het maken van een duidelijke pleinwand aan de zuidoostzijde zodat het Industrieplein op een heldere manier begrensd wordt. Het huidige wegenpatroon blijft intact en vormt een belangrijk structurerend element voor de oriëntatie en geven de nieuwe bebouwing potentieel een 'adres'. Het plan bestaat uit de bestaande bouwvolumes die worden aangevuld dan wel opgetopt met onderscheidende nieuwbouw, gekoppeld aan de bestaande parkeergarage in een groene, campusachtige setting. De gebouwen markeren elk de hoeken van de kavel waarbij het hoogste volume op de plaats komt waar de Laan Hart Van Zuid aansluit op het Industrieplein. Het karakteristieke entreegedeelte van de voormalige MTS blijft behouden en wordt strategisch ingezet als onderdeel van dit hoogste volume. Door de

nieuwe bebouwing in de gevellijn te plaatsen van deze entree, behoudt het poppodium Metropool haar zelfstandige karakter. De gebouwen aan het Industrieplein worden met elkaar verbonden door de bestaande gymzaal met de optopping, welke de wandwerking aan het plein versterkt. Door het plan op te bouwen uit vier afzonderlijke bouwvolumes is redelijk goed mogelijk om deze gefaseerd uit te voeren. De volumes worden afgesneden om enerzijds maximale zichtlijnen te creëren en anderzijds de gebouwen slanker te laten ogen. Belangrijk voor het plan is dat er een visuele verbinding gelegd wordt tussen de binnenstad en de nieuwe ontwikkellocatie. De hoogte van de nieuwe bebouwing is daarbij van essentieel belang, maar zal de dominantie van de Lambertusbasiliektoeren zeker niet overstemmen. Door het hoogste volume circa 45 meter te maken is deze hoog genoeg om het gebouw zowel vanaf het centrum als vanaf Laan Hart van Zuid te ervaren, maar beduidend minder hoog dan de Lambertusbasiliek (80 meter). Hierdoor wordt duidelijk dat de stad aan de andere zijde van het spoor verder gaat.

Hoofdstructuur

De gebouwen kennen alle vier een stedelijke zijde richting de omgeving en een 'rustige' zijde richting het binnengebied waardoor het gevoel van een stedelijke campus ontstaat met de voeten in het groen. In deze groene binnenruimte is plek voor allerlei activiteiten welke gekoppeld zijn aan de functies van de gebouwen. Het voorplein wordt vormgegeven als een verlengde van het industrieplein. De bestaande groenstructuren blijven behouden

en worden met name aan de Parallelweg LS versterkt. Daarnaast worden er op het binnengebied bomen toegevoegd om het campusgevoel te ondersteunen. De bestaande parkeergarage is onderdeel van deze groene ruimte en het idee is om de zijden te bekleden met groen zodat er een natuurlijke eenheid ontstaat. Door groen te behouden en waar nodig toe te voegen en daarnaast het oppervlak van de verharding te minimaliseren ontstaan kansen voor waterberging op het bouwveld en wordt hittestress voorkomen. De locatie wordt aan alle zijden verbonden met de omgeving. Over de nieuwe campus lopen routes die aansluiten op de omgeving, zoals op het industrieplein en het naastgelegen park rondom het Vereenigingsgebouw. Deze routes zorgen voor samenhang op en rondom de locatie. Er is extra aandacht voor de ontsluiting van de parkeergarage, een goede oversteekbaarheid van de Parallelweg LS en de fietssnelweg F35.





Beeldkwaliteit van de gebouwen

De huidige gebouwen vormen samen een ensemble en zijn elk erg verschillend qua structuur en verschijningsvorm. Elk met een eigen tijdsbeeld.

Er is een architectonische samenhang tussen de bestaande gebouwen en de nieuw te bouwen bouwdelen moet deze samenhang gaan versterken. Ze zijn vormgegeven als eenduidige, alzijdige volumes. De diversiteit van het programma (hotel, woningen, kantoren) mag leesbaar zijn in de gevels, echter vormen ze tezamen een eenduidig beeld. De gebouwen hebben een stoer en robuust uiterlijk dat aansluit bij de stedelijke sfeer van het gebied. De nieuwe bebouwing staat op de grens van de wederopbouw-binnenstad en het industriële erfgoedgebied Hart van Zuid, het materiaalgebruik kan hier aan refereren. Te denken valt aan materialen als steen en glas. De buitenruimtes worden vormgegeven als loggia's en dakterrassen en zijn een zorgvuldig vormgegeven onderdeel van het gevelbeeld. De overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgegeven. Duidelijk is de overgang van het bestaande vastgoed naar de toevoeging: een transparante laag markeert de overgang van bestaand naar nieuw.

Verkeer en parkeren

Verkeersafhandeling

Verkeersafhandeling Het ontwikkelgebied wordt ingekaderd door een aantal wegen, te weten de Gieskesstraat, Trijpstraat en de Parallelweg L.S.. Waar de Gieskesstraat en Trijpstraat verkeersluw zijn, is de Parallelweg L.S. met de fietssnelweg F35 als onderdeel van de wijkring wel een levendige en drukke straat. De afgelopen jaren zijn er enkele ingrepen geweest aan het Industrieplein en de Laan Hart van Zuid, waardoor het gebied er nu klaar voor de toekomst bij ligt. De verwachting is dat de druk op het verkeer uiteraard wel zal toenemen, maar dat het huidige wegennet rondom de locatie dit prima aankan. Er zal nog verder worden gepuzzeld of wellicht de Gieskesstraat van de Trijpstraat moet worden losgekoppeld, waardoor de parkachtige functie richting het spoor nog kan worden versterkt. Belangrijk is om het gehele gebied in ogenschouw te nemen. Het plan dient in basis natuurlijk te voldoen aan de parkeernota, waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar de parkeerbalans, uitgaande van functiemenging. We hebben immers te maken met een ontwikkeling, waarbij de parkeerdruk er altijd zal zijn, maar voor verschillende gebruikers op verschillende tijden. Dit en de aanwezigheid van de P+R parkeergarage van de NS, maakt de parkeeropgave interessant. Q-park heeft tot heden aangegeven circa 125 plaatsen beschikbaar te kunnen stellen, maar op welke wijze, hoeveel en hoe dit ook voor langere tijd kan worden geborgd is op dit moment nog niet duidelijk.

Tevens dient er goede aandacht te zijn voor de overgang van Industrieplein, Kiss & Ride-zone en de entree naar de parkeergarage.

Mobiliteitsplan

Er ligt ook de ambitie om te komen tot een goed mobiliteitsplan, omdat dit ook vanuit de nieuwe parkeernota wordt gevraagd. Doordat de locatie dicht bij het (bus)station ligt, zullen veel medewerkers en bezoekers met het openbaar vervoer komen. Uiteraard wordt dit meegenomen in de studie voor de parkeeroplossing. Ook deelauto's, deelscooters en deelfietsen zullen onderdeel van de planvorming zijn. Waar de maatschappij gaat van "bezit" naar "mobiliteit" zal de ontwikkelaar op deze binnenstadlocatie die mobiliteit zo veel mogelijk faciliteren. Dit kan zeer goed met bijvoorbeeld een marktpartij als MyTripper.

F35

De fietssnelweg F35 is een snelle, veilig en non-stopfietsverbinding van 62 kilometer van Nijverdal naar de Duitse grens met zijtakken van Almelo naar Vriezenveen en van Enschede naar Oldenzaal. De hoofdader van deze F35 loopt langs De Koppeling, in de volle lengte van het perceel. Er zal daarom goed aandacht moeten worden geschonken aan de integratie van de F35 en de overige verkeersstromen van, naar en rond het project.

Duurzaamheid

Sinds 2017 werkt Hengelo hard aan een gezonde, groene en energie neutrale stad. In dat jaar zijn de doelstellingen hiervoor vastgelegd

in Het Actieplan 'Nieuwe Energie Hengelo 2017-2021'. Het is een breed plan waarin de nadruk ligt op het vergroenen van de stad, het verduurzamen van de gebouwde omgeving, het realiseren van meer hernieuwbare energie en het realiseren van aardgasloze wijken. Hierin wordt samengewerkt met bedrijfsleven en inwoners. De ontwikkeling van Hart van Zuid De Koppeling sluit hier naadloos op aan. Daarnaast heeft de ontwikkelaar duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Al hun projecten die de laatste 5 jaar zijn opgeleverd, zijn gasloos. En voor hun meest recente ontwikkeling ontvangt het gebouw het certificaat Breeam-Excelent. Ook voor deze ontwikkeling gaat de ontwikkelaar voor het hoogst mogelijke duurzame label.

Bij een herontwikkeling van stedelijk gebied komt veel sloopafval vrij. Het kost veel energie om dit materiaal door vrachtwagens te laten afvoeren. Een enorme energiewinst valt te behalen door het afval in het gebied zelf te vergruizen en te hergebruiken. Het gebakken straatmateriaal in de buurt wordt zoveel mogelijk hergebruikt. Zoals gezegd, bij de herontwikkeling van het gebied staat duurzaamheid voorop. De locatie is door de positionering

naast een warmteverdeelstation van Ennatuurlijk direct voorzien van duurzame restwarmte van de Twentse industrie, wat natuurlijk een enorm pluspunt is. Maar ook naar alle andere aspecten van duurzaamheid zal worden gekeken. Er zal zoveel als mogelijk is zonnepanelen worden toegepast en dit kan worden gecombineerd met gevelelementen. Door circulair te werken, wordt ook een hoge mate van duurzaamheid behaald. Uit de sloop van de gebouwen komt materiaal tevoorschijn dat in veel gevallen kan worden gebruikt als grondstof voor de vervolgfase. Ook het omgaan met water verdient extra aandacht in het gebied. Retentie op het terrein is goed mogelijk. In samenhang met een goede infiltratie ontstaat dan een gebalanceerd waterbeheer. Daarbij is het belangrijk om verharding zo minimaal mogelijk toe te passen. Ook een mobiliteitsplan doet veel voor de duurzaamheid in het gebied. Een plan dat zich toespitst om zo weinig mogelijk auto's aan te trekken is o.a. goed voor CO₂, Nox, fijnstof, stank en geluid



Plankaders

Bestaand vastgoed, wat slopen, wat niet
Zoals al eerder in de
stedenbouwkundige afwegingen
aangegeven, wordt er in de
planvorming vanuit gegaan dat het
leeuwendeel van de bebouwing blijft
staan, indien dit technisch en
economisch mogelijk is.
Behoud door ontwikkeling is het
credo. Het entreegebouw blijft
bestaan, en deze zal haar functie als
entree van de herontwikkeling gaan
behouden. Dit fraaie bouwdeel, een
duidelijk toonbeeld van
wederopbouw-architectuur, zal in
de planvorming nagenoeg
ongewijzigd worden opgenomen.
Vooralsnog zal enkel de voormalige
aula op de hoek van de Parallelweg
L.S en Trijpstraat worden gesloopt.
Deze is niet in de voorgestelde
plannen in te passen. Vanwege haar
verschijningsvorm, hoogte en
vooral slechte staat heeft dit
bouwdeel voor de plannen geen
toegevoegde waarde.

Tevens is er de wens vanuit de
Ontwikkelkaart Hart van Zuid en
het supervisieteam om een
pleinwand aan de oostzijde van het
Industrieplein te creëren met
hoogte. Er is onderzocht of dit
mogelijk is door bijvoorbeeld de
sporthal te laten staan. Dit zorgt
voor een bijzondere confrontatie
tussen bestaand en nieuw, en is in
het oog van de betrokkenen een
spannende oplossing, die verder
onderzocht wordt.

Milieukaders, verkenning akoestiek, rail,
bodem, externe veiligheid

Er bestaat een aantal te
onderzoeken risico's voor de
veiligheid, die voortkomen uit de
ligging naast het spoor en het
rangeerterrein. Dit gaat met name

om het geluid van doorgaand
treinverkeer en het risico van
passerende en rangerende treinen
met gevaarlijke stoffen. Daarnaast
bestaat het risico van eventueel
explosiegevaar en plasbranden. Een
verder aandachtspunt is de
trillingen van treinen. Er moet
worden gekeken in welke mate deze
trillingen acceptabel zijn voor de
beoogde functies. Al deze risico's
worden door de ontwikkelaar in
kaart gebracht gedurende de
bestemmingsplanprocedure en
ontwerptraject van de gebouwen.

Geluid doorgaand treinverkeer

Als in een gebied geluidgevoelige
functies zoals bijvoorbeeld wonen
worden gerealiseerd, is het geluid
van het doorgaande spoor een
aspect waarmee rekening moet
worden gehouden. Er zal moeten
worden getoetst aan het
gemeentelijke geluidbeleid. De
geluidniveaus lijken op voorhand
voor Hart van Zuid-De Koppeling
niet zo hoog dat er onoverkomelijke
belemmeringen zijn. Voor de
planologische procedure zal met een
akoestisch onderzoek de exacte
geluidbelasting berekend moeten
worden. Deze berekening geeft dan
handvatten voor te nemen
maatregelen voor de diverse
bouwdelen.

Geluid spoorwegemplacement en omliggende bedrijven.

Het emplacement bij Station
Hengelo beschikt over een
omgevingsvergunning met daarin
geluidnormen voor treinen die
rangeren en worden opgesteld. Op
het gebied zelf liggen geen
vergunningpunten; wel op de flat
aan de Gieskesstraat net ten oosten
van het plangebied. Hieruit kan
worden afgeleid dat de

geluidbelasting als gevolg van de vergunning in de boordeling moet worden betrokken en dat mogelijk extra aandacht voor geluidwering in de gevels van woningen nodig is. De verwachting is niet dat dit grote belemmeringen zal geven.

In 2021 is, ten behoeve van het laten vervallen van de wettelijke geluidzone die over het gebied lag, een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van de vergunde geluidruimte van omliggende bedrijven. De geluidbelasting aan de randen van het plan blijkt lager dan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid. Het vergunde geluid van omliggende bedrijven vormt dan ook geen belemmering.

Trillingen

In de Handleiding nieuwbouw en spoortrillingen van het ministerie van I&W wordt omschreven hoe om te gaan met spoortrillingen. Het ontwikkelteam heeft de Handleiding in bezit en neemt dit mee in de ontwikkelingsopgave. Er zal nog nader (trillings)onderzoek worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat er wordt voldaan aan de richtwaarden voor nieuwbouw zoals wordt geadviseerd in de Handleiding. De verwachting is dat hiervoor geen ingrijpende maatregelen nodig zijn.

Externe veiligheid doorgaand treinverkeer en emplacement

De externe veiligheid is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het doorgaande spoor en het emplacement een aandachtspunt. Bij een calamiteit zijn drie ongevalsscenario's mogelijk: brand, explosie en gifwolk. De systematiek van de Omgevingswet onderscheidt daarom drie zogenoemde

aandachtsgebieden: een brandaandachtsgebied (30 meter van het spoor), een explosieaandachtsgebied (200 meter) en een gifwolkaandachtsgebied (300 meter). Binnen deze aandachtsgebieden moet worden afgewogen hoe met de kans op die ongevalsscenario's wordt omgegaan. Het plan ligt buiten het brandaandachtsgebied. De (kleine) kans op een explosie moet wel in de overwegingen ten aanzien van het ontwerp worden betrokken. De ontwerp omgevingsvisie Binnenstad en Hart van Zuid stelt dat binnen het explosie aandachtsgebied in beginsel geen zeer kwetsbare functies zoals scholen, kinderdagverblijven of verpleeghuizen worden gerealiseerd. De regionale brandweer zal ook in het traject worden betrokken.

Tot slotte

In deze nota van uitgangspunten voor Hart van Zuid De Koppeling hebben we u meegenomen met een uitwerking van een prachtig plan naar een haalbare voorstel. Met respect voor het bestaande en oog voor de nieuwste ontwikkelingen. Deze nota is het kader om te komen tot herontwikkeling. Deze herontwikkeling moet planologisch worden vormgegeven in een bestemmingsplan dan wel omgevingsplan, welke uiteindelijk ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, de gebouwen zijn ontworpen en alle bijbehorende procedure zaken zijn afgewikkeld, kan de uitvoering starten. En dan kan het nieuw te realiseren De Koppeling tot wasdom komen.



29



DAD / A

vincertspikker



Samenvattend overzicht: De Koppeling

A. Ruimtegebruik			Opdrachtgever : S. Elferdink	
Exploitatiegebied	15.089	100,0%	Projectleider : K. v. Ekeris	
Te handhaven (trottoir)	1.029	6,8%	Planeconoom : G. Witvoet	
Verharding				
Water, wadi's en groen			Prijspeil : 01.01.2022	
Netto uitgeefbaar	14.060	93,2%	Startdatum : 01.01.2006	
			Einddatum : 31.12.2029	
			Rentepercentage : 1,54%	
			Disconteringsvoet : 2,00%	
			Mutatiedatum : 24.06.2022	
B. Programma				
Nog uit te geven: kantoren en bedrijf	In m ²	Aantal		
Nog uit te geven: woningbouw	9.958			
	8.601			
Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2020	Gerealiseerd in 2021	Na 31.12.2021 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2022
C. Kosten				
1. Verwerving	4.415.614			4.415.614
2. Kosten civiel werk	220.880			220.880
3. Bouwkosten				
4. Plankosten	3.616.997	121.736	930.966	4.669.699
5. Beheerskosten	1.880.300	76.808	315.079	2.272.187
6.				
7. Saneringslasten en sloopkosten	205.992		288.750	494.742
9. Overige kosten				
<i>Totaal kosten (I)</i>	10.339.783	198.544	1.534.795	12.073.122
D. Bijdragen				
- Subsidies	4.340.500			4.340.500
- Algemene dienst				
- Reserve Grondbedrijf				
- Overige reserves en voorzieningen				
- Derden				
- Ontvangen huren en pachten	142.922	-16.369	-218.619	-92.067
- Overige bijdragen	4.019			4.019
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	4.487.441	-16.369	-218.619	4.252.453
Netto kosten (I-II = III)	5.852.341	214.913	1.753.414	7.820.669
E. Opbrengsten				
- Woningbouw			2.237.266	2.237.266
- Bedrijvigheid				
- Kantoren			1.100.484	1.100.484
- Overig	453.190			453.190
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	453.190		3.337.750	3.790.940
Nominale eindwaarde (IV-III)	-5.399.151	-214.913	1.584.336	-4.029.729
F. Tijdsinvloeden				
- Rente	-1.001.687	-96.653	-777.307	-1.875.647
- Kostenindexering			-81.034	-81.034
- Opbrengstenindexering			119.858	119.858
<i>Totaal tijdsinvloeden</i>	-1.001.687	-96.653	-738.483	-1.836.823
Eindwaarde	-6.400.839	-311.566	845.852	-5.866.552
Contante waarde 01.01.2022				-5.007.046
Boekwaarde		6.712.405		

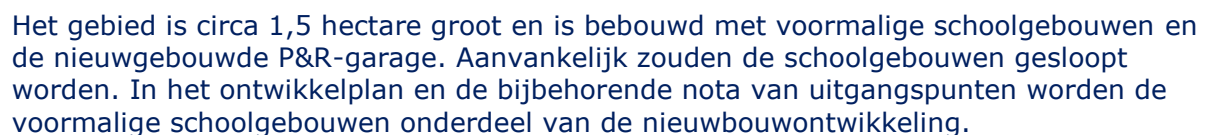
Uitgangspunten grondexploitatie de Koppeling Hart van Zuid

24 juni 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Ruimtegebruik	3
Kosten	3
Bijdragen en subsidies	4
Opbrengsten	5
Fasering en tijdsinvloeden	5
Risico's	5

De Koppeling is onderdeel van Hart van Zuid en wordt begrensd door het Industrieplein, de Gieskestraat, de Trijpstraat en de Parallelweg L.S..



Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie is € 5.007.046 negatief per 1.1.2022.

Ruimtegebruik

Kosten

De kosten zoals opgenomen in de grondexploitatie zijn getoetst aan de limitatieve lijst uit de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De grond is gekocht van het ROC van Twente. In de grondexploitatie zijn € 4.415.614 kosten verantwoord die zijn besteed aan de verwerving van grond. In de laatste actualisatie van de grondexploitatie werd nog rekening gehouden met de aankoop van Trijpstraat 22. Deze aankoop is niet meer nodig voor de uitvoering van het plan en het aankoopbedrag is daarom komen te vervallen.

De kosten van het civiel werk bestaan uit een € 220.880 boekwaarde die gerealiseerd is ten behoeve van de realisatie van de P&R garage. De nog te verkopen grond (met opstallen) wordt geleverd in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt. De ontwikkelaar sloopt en maakt bouwrijp, daar waar dat nodig is.

Historisch zijn € 3.738.733 plankosten gemaakt.

De te realiseren plankosten zijn ingeschat op € 931.000 aan de hand van de volgende opstelling:

Plankosten	
afronding ontwikkelplan	14.000
ruimtelijke ordening, opstellen bestemmingsplan en procedure	170.000
marketing en positionering	285.000
beheer en ontwikkeling vastgoed	160.000
Projectmanagement	217.000
Onvoorzien	85.000
totaal	931.000

De raming voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan (of omgevingsplan) is bepaald op basis van de plankostenscan 2018.

Onder beheerkosten zijn € 1.957.000 investeringen in het bestaand vastgoed verantwoord. € 79.000 is geïnvesteerd in de gymzaal ter voorkoming van gevaarlijke situaties. € 1.181.000 is geïnvesteerd om de bebouwing geschikt te maken voor tijdelijk gebruik. Hiernaast is € 697.000 besteed aan beheer en onderhoud en zakelijke lasten. Voor de komende jaren wordt op afgerond € 315.000 beheerkosten gerekend.

In voorbereiding op de realisatie van de P&R-garage is afgerond € 161.000 besteed aan sloop en saneren. Er is € 45.000 besteed aan onderzoek naar en voorbereiding van de sloop van bouwdeel 3 aan de Trijpstraat.

Uit onderzoek is gebleken dat in de panden asbest en in de grond beperkt verontreiniging aanwezig is. De kosten van asbest- en bodemsanering worden gedragen door de ontwikkelaar tot een bedrag van € 200.000. Daarboven komen de kosten ten laste van de grondexploitatie. In de grondexploitatie is hiervoor, onder saneringslasten en sloopkosten een stelpost opgenomen van € 288.750.

Subsidies en bijdragen

Vanuit het budget Nota Ruimte heeft het rijk een subsidie verstrekt van € 14,5 miljoen aan Hart van Zuid. Hiervan is € 2.860.000 ten gunste gebracht aan de grondexploitatie van Businessdistrict – de koppeling.

De regio Twente heeft vanuit de agenda van Twente een subsidie verstrekt van € 1.137.500 voor de ontwikkeling van de Koppeling. Vanuit het ISV budget is € 343.000 ingezet voor marketing en promotie van Hart van Zuid.

De opbrengsten uit de verhuur van bouwdeel 5 en 6 van Industrieplein 2 bedragen afgerond € 127.000 tot en met 2021. Er is gerekend op een negatief verhuurresultaat van € 219.000 vanaf januari 2022. Naar aanleiding van het vertrek van het WTC is gezocht naar een alternatieve vorm van verhuurexploitatie die recht doet aan de doelstelling van het tijdelijk beheer, namelijk het creëren van 'reuring' en het trekken

van potentiële gebruikers naar Hart van Zuid. Deze alternatieve vorm is gevonden door een samenwerking aan te gaan met H164. Hiernaast zal het projectteam Hart van Zuid geregeld in het pand aanwezig zijn om informatie te verstrekken aan omwonenden en andere geïnteresseerden. Bij deze invulling zullen de opbrengsten uit verhuur naar verwachting lager zijn dan de kosten die gemaakt moeten worden om het gebruik mogelijk te maken. Bij voortgezet gebruik blijft het pand naar verwachting wel beschermd tegen vandalisme wat mede gezien het voorgenomen behoud van de panden zeer wenselijk is. In de raming van het verhuurresultaat is rekening gehouden met de hogere energielasten waarmee wij sinds begin 2022 geconfronteerd worden.

Grondopbrengsten

De raming van de grondopbrengsten is gebaseerd op een stichtingskostenopzet van de ontwikkelaar. De uitgangspunten van de ontwikkelaar zijn getoetst door een bouwkundig adviesbureau en een makelaar (zie bijlagen). Beiden achten de uitgangspunten reëel. De geraamde grondopbrengst is opgenomen in de anterieure overeenkomst als minimale koopsom. Na realisatie wordt getoetst of een marktconforme grondprijs betaald is. Mocht blijken dat de gerealiseerde residuele grondwaarde hoger ligt dan de betaalde koopsom, betaalt de koper 50% van de meerwaarde bij. Ook zijn afspraken gemaakt over het moment waarop de grond met opstallen overgenomen worden.

Fasering en tijdsinvloeden

Uitgangspunt is dat in 2022 de bebouwing aan de Trijpstraat (bouwdeel 3 en 7, fase 1) overgedragen wordt aan de ontwikkelaar. De bebouwing kan naar verwachting met een procedure conform artikel 4 van het besluit omgevingsrecht (4 bor) vergund worden. Voor de rest van het gebied wordt na de besluitvorming over de nota van uitgangspunten gestart met de ontwikkeling van een bestemmingsplan. Gelijktijdig gaat de ontwikkelaar aan de slag met de uitwerking van het bouwplan. Hiervoor wordt de coördinatieregeling toegepast. Naar verwachting zal het bestemmingsplan in 2024 onherroepelijk zijn. Binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal fase 2 (bouwdelen 1, 5 en 6 met ondergrond) geleverd worden.

In de grondexploitatie is gerekend met de parameters die raad heeft vastgesteld in 2021. Er is gerekend met 1,54% rente.

De ramingen van kosten en opbrengsten hebben 1.1.2022 als prijspeil. De geraamde kosten worden per 1.1.2023 en per 1.1.2024 geïndexeerd met 3%. Hierna worden de geraamde kosten jaarlijks geïndexeerd met 2%. Voor de geraamde grondopbrengsten voor woningbouw is uitgegaan van indexering met 3% per 1.1.2023 en van 2% in de daaropvolgende jaren. Voor de overige opbrengsten is niet gerekend op indexering.

Risico's

- Er wordt bezwaar en beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan waardoor de planning wijzigt en er meer plankosten gemaakt moeten worden.

Samenvattend overzicht: Centraal Station Twente (Industrieplein en Stationsplein)

A. Ruimtegebruik			Opdrachtgever : S. Elferdink	
Exploitatiegebied	27.291	100,0%	Projectleider :	
Te handhaven (trottoir)	22.528	82,5%	Planeconoom : G. Witvoet	
Verharding				
Water, wadi's en groen			Prijspeil : 01.01.2022	
Netto uitgeefbaar	4.763	17,5%	Startdatum : 01.01.2006	
			Einddatum : 31.12.2022	
			Rentepercentage : 1,54%	
			Disconteringsvoet : 2,00%	
			Mutatiedatum : 24.06.2022	
B. Programma				
Nog uit te geven: kantoren en bedrijven	In m ²	Aantal		
Nog uit te geven: woningbouw				

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2020	Gerealiseerd in 2021	Na 31.12.2021 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2022
C. Kosten				
1. Verwerving	2.476.804			2.476.804
2. Kosten civiel werk	6.930.991			6.930.991
3. Bouwkosten				
4. Plankosten	732.485			732.485
5. Beheerskosten	30.028			30.028
6.				
7. Saneringslasten en sloopkosten				
9. Overige kosten	263.670			263.670
Totaal kosten (I)	10.433.978			10.433.978
D. Bijdragen				
- Subsidies	8.559.495			8.559.495
- Algemene dienst				
- Reserve Grondbedrijf				
- Overige reserves en voorzieningen				
- Derden	377.848			377.848
- Ontvangen huren en pachten				
- Overige bijdragen	500			500
Totaal bijdragen (II)	8.937.843			8.937.843
Netto kosten (I-II = III)	1.496.135			1.496.135
E. Opbrengsten				
- Woningbouw				
- Bedrijvigheid				
- Kantoren	793.100			793.100
- Overig	543.670			543.670
Totaal opbrengsten (IV)	1.336.770			1.336.770
Nominale eindwaarde (IV-III)	-159.365			-159.365
F. Tijdsinvloeden				
- Rente	-29.566	-2.853	-2.953	-35.373
- Kostenindexering				
- Opbrengstenindexering				
Totaal tijdsinvloeden	-29.566	-2.853	-2.953	-35.373
Eindwaarde	-188.931	-2.853	-2.953	-194.737
Contante waarde 01.01.2022				-190.919
Boekwaarde		191.784		

**Uitgangspunten deel (grond)exploitatie Centraal Station Twente
na afsplitsing van de deel (grond)exploitatie voor de Koppeling
Hart van Zuid**

24 juni 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Ruimtegebruik	4
Kosten	4
Bijdragen en subsidies	4
Opbrengsten	5
Fasering en tijdsinvloeden	5
Risico's	5

Inleiding

Het Centraal Station Twente is onderdeel van Hart van Zuid en omvat het Stationsplein, het Industrieplein met de ontwikkeling van Metropool en de grond waarop een kantoor gebouwd is voor Siemens met adres Industrieplein 1.



Het gebied is circa 2,7 hectare groot en bestaat voor 82,5 % uit openbare ruimte. De overige 17,5 % is bebouwd met Metropool en een kantoorgebouw. De werkzaamheden en de uitgifte van de grond hebben plaatsgevonden voor 2016.

Het contante waarde resultaat van de grondexploitatie is € 190.919 negatief per 1.1.2022.

De gerealiseerde ontwikkelingen binnen Centraal Station Twente worden toegelicht. Er wordt voorgesteld een afgesplitste deexploitatie voor Centraal Station Twente vast te stellen en vervolgens af te sluiten.

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is gebaseerd op gerealiseerde verkopen en werkzaamheden.

Kosten

De grond is gekocht van KMS BV, NS Poort en Prorail. In de grondexploitatie zijn € 2.476.804 kosten verantwoord die zijn besteed aan de verwerving van grond.

De kosten van het civiel werk bestaan uit boekwaarden:

civiel werk	boekwaarde	te realiseren	totaal
Bouw- en woonrijp maken Industrieplein-Metropool	1.076.549		
Bouw- en woonrijp maken kantoor Siemens	1.035.842		
	4.818.60		
Bouw- en woonrijp maken Stationsplein	0		
	6.930.99		
totaal	1		

In de grondexploitatie zijn de kosten van de tijdelijke inrichting van het Industrieplein en de herinrichting van het Stationsplein verantwoord. Dit betroffen, met de kennis van nu, investeringen (met maatschappelijk nut) die niet in de grondexploitatie verantwoord hadden mogen worden.

Historisch zijn € 732.485 plankosten gemaakt.

Onder beheerkosten zijn € 30.028 kosten gemaakt.

Onder overige kosten is een afdracht aan de reserve grondexploitaties verantwoord.

Subsidies en bijdragen

Voor de kosten van onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven op het Industrieplein heeft het rijk een subsidie verstrekt van afgerond € 170.000. De provincie Overijssel heeft € 600.000 bijgedragen aan de tijdelijke herinrichting van het Industrieplein en heeft afgerond € 7.099.000 bijgedragen aan de ontwikkeling van de kantoorontwikkeling met adres Industrieplein 1 en de herinrichting van het Stationsplein. De regio Twente heeft vanuit de agenda van Twente een subsidie verstrekt van € 394.000 voor de planontwikkeling en de tijdelijke herinrichting van het Industrieplein. Vanuit het ISV budget is € 163.000 bijgedragen. Vanuit IPSV heeft het rijk € 133.000 bijgedragen voor innovatief waterbeheer in samenhang met de tijdelijke herinrichting van het Industrieplein.

Vanuit 'de verbreding van de stationstunnel' is een bijdrage gedaan aan de tijdelijke herinrichting van het Industrieplein van afgerond € 388.000.

Bij het afscheid van Van Wijnen is een bijdrage gedaan vanuit andere deelplannen van Hart van Zuid van afgerond € 10.000.

Grondopbrengsten

In de grondexploitatie zijn afgerond € 1.337.000 grondopbrengsten verantwoord. De grondopbrengsten zijn gerealiseerd door de verkoop van grond voor de realisatie van Metropool en een kantoorgebouw.

Fasering en tijdsinvloeden

De werkzaamheden en grondverkoop hebben hoofdzakelijk plaatsgevonden in de jaren 2007 t/m 2015. Na de vaststelling van deze grondexploitatie, wordt deze grondexploitatie afgesloten.

Risico's

Niet van toepassing

CST en de Koppeling: vergelijk met herziening 2022

Omschrijving	CST (af te sluiten)	de Koppeling (NvU)	De Koppeling+CST 2022	Herziening 2022	Vershil
C. Kosten					
1. Verwerving	2.476.804	4.415.614	6.892.418	7.273.070	-380.652
2. Kosten civiel werk	6.930.991	220.880	7.151.871	8.368.585	-1.216.714
3. Bouwkosten					
4. Plankosten	732.485	4.669.699	5.402.183	5.536.499	-134.316
5. Beheerskosten	30.028	2.272.187	2.302.214	2.302.214	
6.					
7. Saneringslasten en sloopkosten		494.742	494.742	1.348.130	-853.387
9. Overige kosten	263.670		263.670	263.670	
<i>Totaal kosten (I)</i>	<i>10.433.978</i>	<i>12.073.122</i>	<i>22.507.099</i>	<i>25.092.168</i>	<i>-2.585.069</i>
D. Bijdragen					
- Subsidies	8.559.495	4.340.500	12.899.995	12.899.995	
- Algemene dienst					
- Reserve Grondbedrijf					
- Overige reserves en voorzieningen					
- Derden	377.848		377.848	377.848	
- Ontvangen huren en pachten		-92.067	-92.067	91.552	-183.619
- Overige bijdragen	500	4.019	4.519	4.519	
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	<i>8.937.843</i>	<i>4.252.453</i>	<i>13.190.296</i>	<i>13.373.915</i>	<i>-183.619</i>
Netto kosten (I-II = III)	1.496.135	7.820.669	9.316.803	11.718.253	-2.401.450
E. Opbrengsten					
- Woningbouw		2.237.266	2.237.266	1.654.184	583.082
- Bedrijvigheid					
- Kantoren	793.100	1.100.484	1.893.584	4.218.100	-2.324.516
- Overig	543.670	453.190	996.860	996.860	
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	<i>1.336.770</i>	<i>3.790.940</i>	<i>5.127.710</i>	<i>6.869.144</i>	<i>-1.741.434</i>
Nominale eindwaarde (IV-III)	-159.365	-4.029.729	-4.189.093	-4.849.109	660.016
F. Tijdsinvloeden					
- Rente	-35.373	-1.875.647	-1.933.008	-2.051.460	118.452
- Kostenindexering		-81.034	-81.034	-362.025	280.990
- Opbrengstenindexering		119.858	119.858	118.459	1.399
<i>Totaal tijdsinvloeden</i>	<i>-35.373</i>	<i>-1.836.823</i>	<i>-1.894.184</i>	<i>-2.295.025</i>	<i>400.841</i>
Eindwaarde	-194.737	-5.866.552	-6.061.289	-7.144.134	1.082.845
Contante waarde 01.01.2022	-190.919	-5.007.046	-5.197.965	-6.097.449	899.485

Verdiepend onderzoek hotelmarkt

Onderzoek naar het aanbod, vraag en marktruimte voor nieuwe
hotelcapaciteit in de gemeente Hengelo
EINDVERSIE

05-05-2022 | 's Hertogenbosch

Inhoud

Hoofdstuk 1. Introductie	3
1.1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2. Huidige hotelmarkt	6
2.1 Inleiding	7
2.2 Huidig hotelaanbod	8
2.3 Gepland hotelaanbod	14
2.4 Huidige hotelvraag	16
Hoofdstuk 3. Marktruimte kwantitatief	18
3.1 Inleiding	19
3.2 Uitgangssituatie (2019)	20
3.3 Raming marktruimte	23
Hoofdstuk 4. Ontwikkelkansen kwalitatief	28
4.1 Inleiding	29
4.2 Wensen/behoefte marktsegmenten	30
4.3 Actuele ontwikkelingen en ambities	34
4.4 Kansrijke type concepten en locaties	36
Hoofdstuk 5. Conclusies en aanbevelingen	39
5.1 Conclusies	40
5.2 Aanbevelingen	41
Bijlagen	42

01

Introductie



1.1 Inleiding

Aanleiding en vraagstelling

Onlangs deed **ZKA Leisure Consultants** (ZKA) onderzoek naar de hotelmarkt in de provincie Overijssel. Dit onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van Marketing Oost, in nauwe samenwerking met de provincie, gemeenten, KHN, de Congresregio's en Gastvrij Overijssel. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd op deelregionaal niveau (voor gemeente Hengelo betekent dit de regio Twente).

Gemeente Hengelo heeft aan ZKA gevraagd een verdieping uit te voeren op dit provinciale onderzoek. Dit moet leiden tot inzicht in de marktkansen voor hotels in de gemeente Hengelo. De hoofdvraag is dan ook: *'wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte/marktruimte aan hotelkamers in Hengelo en hoe verhoudt deze zich tot de bestaande voorraad/ het bestaande aanbod?'*. Naast deze hoofdvraag heeft de gemeente Hengelo de volgende deelvragen :

- Hoe is de hotelvraag opgebouwd (procentuele verdeling in toerisme, zakelijk en MICE¹)? En wat is de meest optimale verdeling?
- Wat is de indicatie/(vraag)prognose voor de middellange termijn? Hierbij houden we rekening met de impact van de coronacrisis op de hotelmarkt, alsmede de visie voor de komende jaren.

- Met welke type hotelconcepten kan de marktruimte (globaal/richtinggevend) worden ingevuld en wat zijn voor deze concepten de beste locaties?

In de beantwoording van deze deelvraag lichten we er een aantal deelgebieden in de gemeente Hengelo uit:

- In Hart van Zuid zou een hotel deel kunnen uitmaken van een multifunctionele/hybride ontwikkeling met woningen en kantoren nabij het Centraal Station Twente. Voor welke doelgroep(en) is een dergelijk hotel het meest geschikt? Wat zijn de concepten/formules die passen bij deze doelgroep(en)?
- Wat is de typologie van 'de oksel van Westermaat Campus' wanneer het de hotelmarkt betreft? Met andere woorden, voor welke doelgroep is een hotel in dit gebied het meest geschikt? Wat zijn de concepten/formules die passen bij deze doelgroep(en)?
- Tevens gaan we in op effect van historische locaties (zoals Hazemeijer), van belangrijke evenementlocaties (zoals Metropool), van de spoorzone op hotelovernachtingen.

¹ MICE heeft betrekking op de bijeenkostenmarkt en staat voor meetings, incentives, conventions en exhibits.

Met de antwoorden op deze vragen is een beargumenteerde afweging mogelijk van binnenkomende initiatieven. De gemeente heeft houvast in gesprekken met initiatiefnemers. Bovendien moeten de resultaten beschouwd worden als input voor de toetsing op de ladder voor duurzame verstedelijking. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking moet voldaan worden als nieuwe initiatieven vragen om een wijziging van het bestemmingsplan.

NB: In deze rapportage geven wij geen advies over individuele initiatieven voor nieuwe hotelcapaciteit.

Uitgevoerde werkzaamheden

De analyses en aanbevelingen zijn gebaseerd op de volgende werkzaamheden en bronnen:

- Analyse en deskresearch relevante beleidsstukken over het functioneren en ontwikkeling van de Hengelse hotelmarkt en het doornemen van verschillende beleids-/gebiedsvizies met betrekking tot recreatie en toerisme;
- Analyse en uitwerking verschillende bronnen over de Hengelse hotelmarkt (o.a. CBS, toeristenbelasting toegespitst op de hotels);
- Vaststellen planvoorraad, in samenwerking met gemeente;
- Gesprekken met gemeente en aanvullende interviews met experts/stakeholders over de hotelmarkt (toerisme, bijeenkomsten, evenementen);
- Het analyseren van de respons vanuit het provinciale hotelmarktonderzoek gericht op de gemeente Hengelo;
- Deskresearch publicaties (lokaal/regionaal, sectoraal) voor vaststellen groeivoeten;
- Het uitwerken van bovenstaande stappen in deze rapportage.

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- In **hoofdstuk 2** worden zowel het huidige hotelaanbod als de vraag naar hotelovernachtingen geanalyseerd. Tevens wordt ingegaan op het geplande aanbod. Dit hoofdstuk sluit af met een analyse van het functioneren van de hotels. Er wordt als het ware een 'foto' van de huidige markt gemaakt met als peiljaar 2019. Hierbij wordt ook naar de achter ons liggende periode gekeken, historische ontwikkelingen van vraag en aanbod zijn immers essentieel om uiteindelijk de juiste conclusies te trekken.
- De resultaten uit hoofdstuk 2 vormen de uitgangspunten voor het daaropvolgende **hoofdstuk 3**. In dit hoofdstuk wordt de marktruimte voor hotels geraamd. Allereerst wordt ingegaan op groeipotenties per marktsegment (toeristisch en zakelijk/MICE). Dit leidt tot de marktruimte voor extra hotels/hotelkamers voor de middellange termijn. Deze marktruimte is gekwantificeerd.
- In **hoofdstuk 4** gaan we op kwalitatieve wijze in op de ontwikkelkansen. Richtinggevend beschrijven we welke type hotelconcepten en locaties in onze optiek potentie hebben in aansluiting op de marktanalyse en actuele ontwikkelingen/ speerpunten in de gemeente Hengelo.
- De rapportage wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen (**hoofdstuk 5**).

02

Huidige hotelmarkt



2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de hotelmarkt in de gemeente Hengelo. Peiljaar is 2019, een representatief jaar zonder beperkingen als gevolg van de coronacrisis. Niet alleen wordt de huidige situatie in beschouwing genomen, ook wordt ingegaan op ontwikkelingen gedurende de afgelopen jaren.

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd:

- Het huidige hotelaanbod (2.2.);
- Het geplande aanbod (2.3.);
- De omvang, samenstelling en ontwikkeling van de hotelvraag (2.4.);



2.2 Huidig hotelaanbod

Huidige aanbod gemeente Hengelo

In deze paragraaf wordt ingegaan op het huidige hotelaanbod in de gemeente Hengelo. In 2021 telde de gemeente 5 hotels die samen beschikken over 354 kamers. In de tabel hiernaast is het huidige aanbod op bedrijfsniveau opgesomd. De Vereeniging is ook opgenomen in het overzicht, deze is geopend in het najaar van 2021. Dit zorgde voor een beperkte aanbodgroei (+4% van aantal kamers). Behalve deze recente toevoeging is het aanbod de afgelopen jaren stabiel gebleven.

Het hotelaanbod in de gemeente Hengelo wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van twee grootschalige hotels en drie relatief kleinschalige hotels. Van der Valk heeft meer dan 200 kamers, terwijl ook City Hotel veel capaciteit heeft met 100 kamers. Daarnaast zijn er 3 hotels met 25 of minder kamers. De gemiddelde hotelcapaciteit in de gemeente Hengelo (71 kamers) is daarmee groter dan het gemiddelde in Overijssel (circa 29 kamers), maar ook groter dan het gemiddelde in Enschede (45 kamers).²

De kamerprijzen per nacht variëren tussen € 110 en € 150, afhankelijk van de tijd van het jaar (Tabel 2). Alleen Stravinsky Slapen is significant goedkoper dan de andere hotels.

² Bron: Provinciaal Hotelmarktonderzoek Overijssel (2021)

Tabel 1: Overzicht hotels gemeente Hengelo (2021)

NAAM	PLAATS	KAMERS	GOOGLE REVIEW SCORE
BOUTIQUEHOTEL 'T LANSINK	HENGelo	25	4,6
CITY HOTEL HENGelo	HENGelo	100	4,3
STRAVINSKY SLAPEN B.V.	HENGelo	14	4,1
VAN DER VALK HENGelo	HENGelo	203	4,4
GRAND CAFÉ & BOETIEKHOTEL DE VERÉÉNIGING	HENGelo	12	G.G.
TOTAAL	-	354	4,4

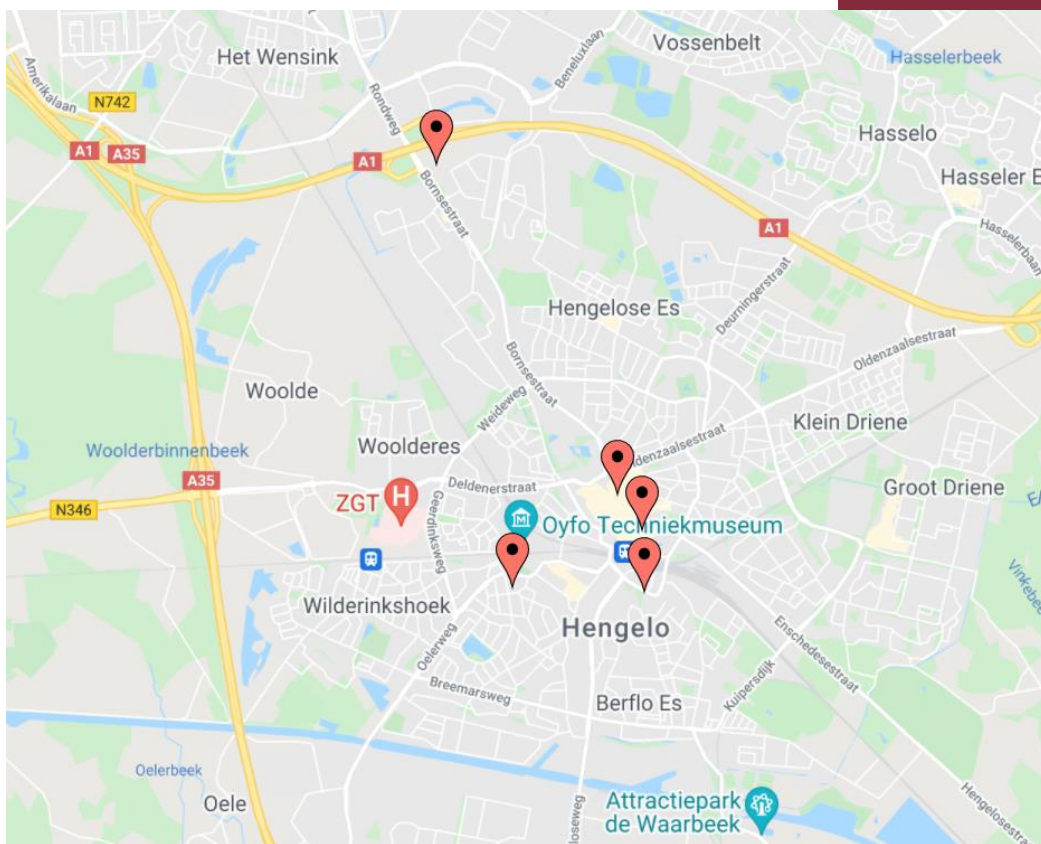
Tabel 2: Overzicht prijzen hotels gemeente Hengelo

NAAM	PRIJZEN HOOGSEIZOEN	PRIJZEN LAAGSEIZOEN
BOUTIQUEHOTEL 'T LANSINK	€ 125	€ 125
CITY HOTEL HENGelo	€ 145	€ 110
STRAVINSKY SLAPEN B.V.	€ 60	€ 60
VAN DER VALK HENGelo	€ 140	€ 109
GRAND CAFÉ & BOETIEKHOTEL DE VERÉÉNIGING	€ 150	€ 150

Prijzen voor reguliere 2-persoonskamer excl. ontbijt en toeristenbelasting. Prijzen gebaseerd op indicatie eigen website. Laagseizoen is een doordeweekse dag in maart, hoogseizoen een weekend in augustus.

Kaart hotelaanbod

Kaart 1: Locatie hotels gemeente Hengelo



Er is een driedeling zichtbaar in de geografische spreiding van de hotels over de gemeente:

- Ten noorden van de binnenstad aan de A1 ligt Van der Valk. Dit is het grootste hotel binnen de gemeente. De ligging is zeer gunstig voor het aantrekken van zakelijk bezoek, gezien de ligging aan de A1, en de nabijheid van de A35. Naast logies biedt Van der Valk ook uitgebreide wellness en vergadervoorzieningen aan.
- In het centrum van Hengelo, en ten noorden van het centraal station, zijn twee hotels gesitueerd, namelijk City Hotel en Stravinsky Slapen. Beide centrumhotels zijn in totaal goed voor 114 kamers. City Hotel is onderdeel van Eden Hotels, en tevens het grootste hotel in de binnenstad van Hengelo.
- Ten zuiden van het Centraal Station en de binnenstad zijn in en aan de rand van Hart van Zuid twee boetiekhotels gevestigd: 't Lansink en De Vereniging. De hotels zijn relatief kleinschalig beschikken over resp. 25 en 12 kamers. Beide hotels beschikken over een restaurant, waarvan 't Lansink zelfs een Michelinster heeft. Ook trouwen, vergaderen en events zijn in beide hotels mogelijk.

Een boetiekhotel wordt in de regel gekenmerkt heeft een luxueuze, eigzinnige en intieme sfeer. Ze zijn kleinschalig en horen vaak niet tot een hotelketen. Door de kleinschaligheid beoogt een boetiekhotel een hoog serviceniveau met veel aandacht voor de gasten.

Andere relevante zaken om de 'foto' van de huidige markt scherp te stellen:

- **Veel ketenbinding:** In steden zien we vaak dat een groot aandeel van de aanwezige hotels is aangesloten bij een keten. Hengelo vormt hierop dus geen uitzondering. Bijna 86% van het kameraanbod is hier in handen van een ketenhotel. De twee grootste hotels van Hengelo zijn immers allebei aangesloten bij een keten: Van der Valk en Eden Hotels (City Hotel). Een goede doelgroepenspreiding is vaak belangrijk voor ketenhotels (toerisme en zakelijk). Deze hotels hebben immers relatief hoge kosten voor marketing en verschillende in pandige voorzieningen. Een bovengemiddelde bezetting is daarom noodzakelijk voor een gezonde exploitatie.
- **Voldoende kwaliteit van de hotels:** De Hengelose hotels sluiten voldoende aan bij de wensen/behoefte van de gast conform de scores op Google Reviews. Alle hotels scoren hoger dan een 4 op Google Reviews, en Boutiquehotel 't Lansink scoort zelfs een 4,6. Een score van 5 is het hoogst haalbaar op Google-reviews. Gemiddeld behalen de hotels een score van 4,4. Dit is net iets hoger dan bijvoorbeeld de gemiddelde score van de hotelsector in de gemeenten Enschede en Deventer, die beiden gemiddeld een 4,3 scoren.
- **Veel hotelaanbod over de gemeentegrens.** In de gemeenten Enschede (545 kamers) en Almelo (546 kamers) zijn de nodige hotels gevestigd die deels in dezelfde marktregio opereren als de hotels in Hengelo (bron: Provinciaal Hotelmarktonderzoek). In Enschede zijn bijvoorbeeld vestigingen van Van der Valk, Intercity en Fletcher en in Almelo zijn met Van der Valk Theaterhotel en Preston Palace twee van de grootste hotels in de provincie Overijssel gevestigd (gezaamenlijk ca. 400 kamers). De andere twee grote steden in Twente (Almelo en Enschede) beschikken over een behoorlijke hotelcapaciteit, veelal van ketenhotels die zowel de zakelijke als de leisure markt bedienen.
- **Zorgen over zakelijke vraag.** In de telefonische interviews met hoteliers is onder andere gevraagd naar hun zorgen voor de nabije toekomst. Het is opvallend dat hoteliers in Hengelo vaak aangeven zich zorgen te maken over de ontwikkeling van de zakelijke vraag in de gemeente. Ze geven aan dat enkele grote bedrijven (delen van) hun productieproces hebben verplaatst naar andere (lagelonen)landen. Het betreft dan met name zakelijke vraag van gasten actief op uitvoerend en productieniveau. Hierbij valt te denken aan bedrijven als bv. VML, Eaton, Stork, Siemens. Hoteliers geven aan te verwachten dat hierdoor de zakelijke vraag in de toekomst onder druk kan komen te staan. Uit cijfers van Stichting LISA (zie bijlage 2) blijkt dat het aantal banen in de gemeente Hengelo tussen 2016 en 2020 met gemiddeld 1,9% per jaar is gegroeid. Dit is conform het provinciale gemiddelde.

- **Kansen voor short-stay:** Een positief punt dat hoteliers noemen is de toenemende vraag naar short-stay. Sommigen van hen spelen hier ook op in door speciale arrangementen aan te bieden of met de inrichting van hun kamers, zoals suites met afzonderlijk slaap- en woongedeelte. Dit is een trend die we in veel steden in Nederland zien.
- **Veel in pandige voorzieningen:** Het is opvallend dat alle hotels in bepaalde mate verschillende voorzieningen en services aanbieden, naast de logiesfunctie. Het gaat bijvoorbeeld om een restaurant, zakelijke arrangementen, wellness, zalen, culinaire events, bruiloften of een uitgebreide bar. Dit zorgt voor een brede inkomstenmix.
- **Kleinschalig aanbod:** Naast het hotelaanbod zijn er in de gemeente Hengelo circa 10 B&B's te vinden (bron: Booking.com en Bedandbreakfast.nl). Het lijkt dus om beperkte aantallen te gaan, al is niet met zekerheid vast te stellen of dit aanbod helemaal volledig is. Een eerste conclusie is dan ook dat B&B's op dit moment niet van zodanige omvang zijn dat dit veel concurrentie oplevert voor de hotels. De B&B's hebben namelijk een aandeel van zo'n 5% van alle hotel en B&B kamers (rekenend met gemiddeld 2 kamers per B&B. Dit aandeel is erg bescheiden. In andere studies vinden we vaak een verhouding van circa 15%-20% B&B-kamers van het totaal.



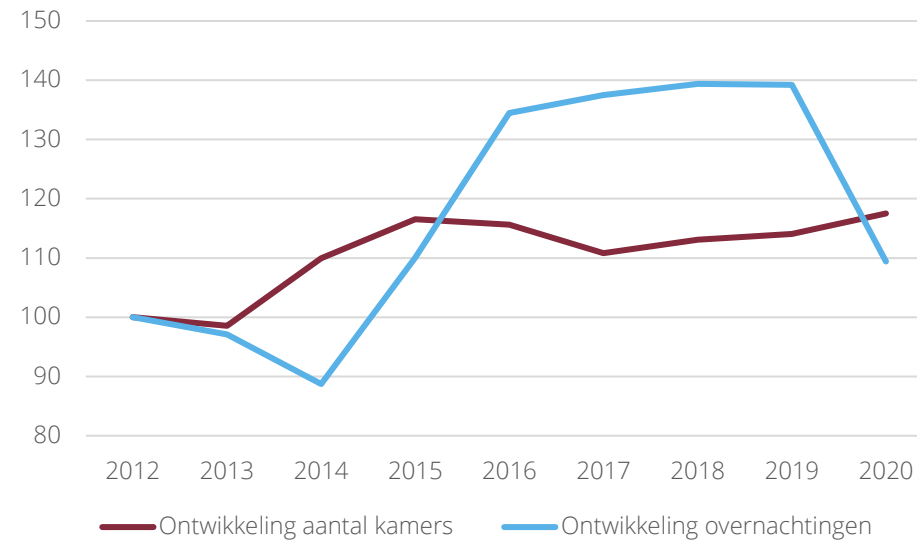
Huidige hotelaanbod provinciaal

De provincie Overijssel telt 223 hotels die samen beschikken over 5.317 kamers (bron: CBS). Ten opzichte van 2012 is zowel het aantal bedrijven als het aantal kamers toegenomen. De toename van het aantal kamers (+17%) was groter dan de toename van het aantal bedrijven (+9%). Dit betekent een vergroting van de gemiddelde schaal.

De groei van het aantal kamers vond met name plaats tussen de jaren 2013 en 2015. In de jaren daaropvolgend stabiliseerde de groei. Voor het aantal hotelovernachtingen geldt hetzelfde patroon, al groeide het aantal overnachtingen sterker dan het aantal kamers. Dit is een landelijke trend, waarin een periode van hoogconjunctuur heeft gezorgd voor een toenemende vraag naar hotelkamers, zowel door toeristen als zakelijke gasten.

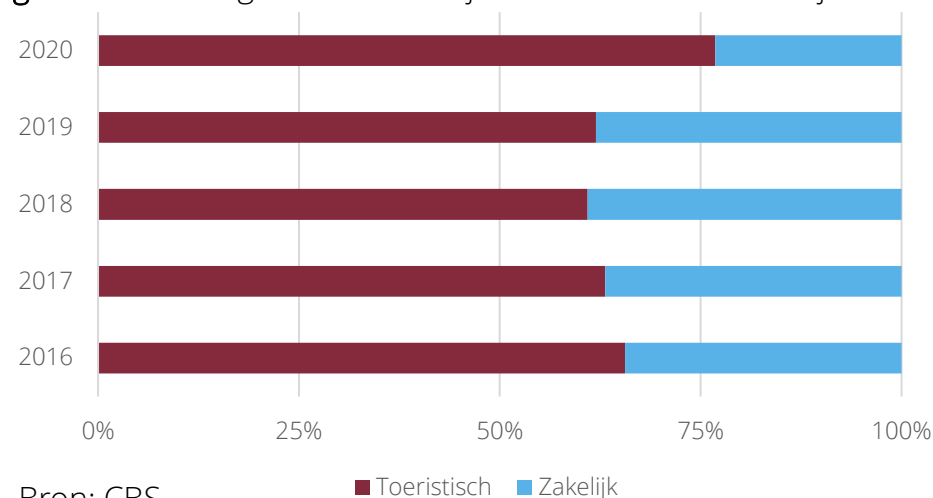
In 2020 is de vraag vanwege de coronamaatregelen sterk teruggezakt. Wel zien we dat de terugval op landelijke niveau sterker is geweest dan in Overijssel. Een verklaring hiervoor is dat toeristisch hotelbezoek dominant is in Overijssel. Circa 60% van het aantal hotelovernachtingen is toeristisch. Dit is in lijn met het landelijke gemiddelde, waar zo'n 61% van de hotelovernachtingen een toeristisch motief heeft. Het zijn vooral de provincies/regio's met veel zakelijke vraag en intercontinentaal toerisme die het hardst zijn getroffen door de coronamaatregelen. De meeste vraag naar hotelovernachtingen in Overijssel is binnenlands (ca. 80% in 2019, tegen 45% landelijk). De Overijsselse hotelsector is dus iets minder hard getroffen door de coronacrisis dan andere provincies. Desondanks kunnen voor individuele hotels de gevolgen zeer groot zijn geweest.

Figuur 1: Ontwikkeling vraag en aanbod Overijssel (index; 2012 = 100)



Bron: CBS

Figuur 2: Marktsegmentatie Overijssel toeristisch en zakelijk



Bron: CBS

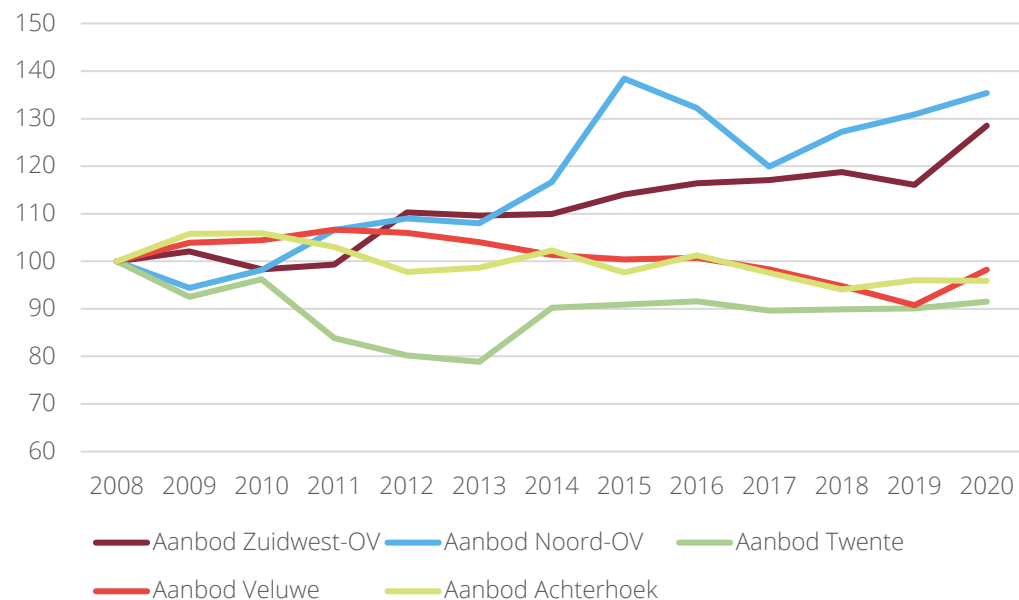
Huidig hotelaanbod regionaal

De gemeente Hengelo maakt onderdeel uit van de COROP-regio Twente. Dit is het laagste schaalniveau waarop het CBS aanbod-cijfers publiceert. Vanaf 2008 zien we een geleidelijke daling van het aantal kamers, gemiddeld met 0,4% per jaar. De daling vond echter vooral plaats in de periode 2008-2013. Na 2013 is sprake van een kortstondige stijging van het aantal hotelkamers in Twente, waarna het kameraanbod de afgelopen jaren is gestabiliseerd.

In de omringende COROP-regio's zien we een soortgelijk beeld. In de Veluwe en Achterhoek is het aantal kamers in de periode 2008-2020 namelijk gedaald. In deze beide regio's betreft het een daling van minder dan 1% per jaar. Het gaat waarschijnlijk om veel kleinschalige (familie)hotels die de afgelopen decennia hun deuren hebben gesloten. Desondanks lijkt het erop dat de laatste jaren wel weer een lichte groei heeft plaatsgevonden van het aantal hotelkamers in de drie regio's.

In Noord-Overijssel en Zuidwest-Overijssel is weer een ander patroon zichtbaar. Hier is het aantal hotelkamers jarenlang gegroeid. Vooral vanaf 2014 is er een zeer sterke groei van het aanbod zichtbaar. De populariteit en de groei van Zwolle en Deventer is duidelijk terug te zien in de cijfers.

Figuur 3: Ontwikkeling aanbod COROP-regio's (index; 2008 = 100)



2.3 Gepland hotelaanbod

Gepland aanbod gemeente Hengelo

ZKA heeft in samenwerking met de gemeente Hengelo de planvoorraad geïnventariseerd en gekwalificeerd. Hierbij worden vijf typen gepland aanbod onderscheiden:

1. Harde plannen;
2. Zachte plannen;
3. Plannen overige vormen van verblijfsaanbod;
4. Verborgene planologische ruimte;
5. Plannen over de gemeentegrens.

1. Harde plannen³

Er zijn momenteel geen concrete harde plannen voor nieuw hotelaanbod. Echter, Van der Valk heeft conform een vergunning uit 1999 de mogelijkheid voor uitbreiding van 40 kamers van de zuidelijke vleugel. Die is na een aanpassing in 2001 niet geheel uitgevoerd, maar juridisch gezien officieel nog wel te gebruiken. Bij de gemeente is geen initiatief bekend dat deze plancapaciteit op korte termijn ingevuld gaat worden.

2. Zachte plannen

Er zijn enkele plannen voor nieuwvestiging in de gemeente Hengelo:

- In het Hart van Zuid Businessdistrict wordt invulling gegeven aan een breed en samenhangend concept van in totaal 15.000 m² met een bijzondere mix van werken, wonen en een hotelfunctie van 60 – 80 kamers (bron: Nota van Uitgangspunten Hart van Zuid Business District d.d. 9 juni 2021).
- Hotel Stravinsky overweegt een uitbreiding met ca. 40 kamers in het centrum van Hengelo als onderdeel van de bovenverdieping van de Horecawand. Een wijziging van het bestemmingsplan is hiervoor noodzakelijk. Programmatisch is het ook mogelijk dat de bovenverdieping wordt ingevuld met woningen (bron: opgave gemeente Hengelo).

³ Plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is en/of waarvoor een bouwvergunning is afgegeven.

3. Plannen overige vormen verblijfsaanbod

In de gemeente Hengelo zijn geen grote vakantieparken gevestigd. Wel zijn er een aantal (kleine) campings en chaletparken in Hengelo en vlak over de gemeentegrens gevestigd. Over het algemeen trekken deze vormen van verblijf een andere doelgroep dan hotels. Er kan echter soms wel wat overlap zitten tussen aanbieders van longstay, zeker indien hotels beschikken over schakelbare/familiekamers. City Hotel Hengelo beschikt bijvoorbeeld over speciale familiekamers, en De Vereniging beschikt over suites die ook geschikt zijn voor langer verblijf. Hier is dus sprake van enige branchevervaging tussen de hotel- en vakantieparkensector en daarom is het relevant de plannen bij overige verblijfsvormen te beoordelen.

4. Verborgten planologisch

Verborgten planologische ruimten moeten eveneens goed in beeld zijn om de marktruimte voor hotels inzichtelijk te krijgen. In theorie is hotelvestiging conform bestemmingsplan mogelijk in het centrum van Hengelo, echter in de praktijk is dit erg lastig te realiseren. Binnen horeca-categorie 1 is logies meestal niet toegestaan op verdieping, terwijl een hotel in de regel veel ruimtebeslag vraagt waarbij kamers op de verdieping nodig zijn. Onder bepaalde voorwaarden is logies-vestiging wel toegestaan met 4 Bor (kruimelregeling), zonder dat er een bestemmingsplanwijziging voor nodig is (bron: opgave gemeente).

5. Plannen over de gemeentegrens

Over het algemeen zijn er relatief weinig harde plannen in de regio Twente voor nieuwe hotelcapaciteit (bron: onderzoek ZKA 2021, peilmoment inventarisatie plannen bij gemeente, voorjaar 2021). In Enschede spelen een drietal harde plannen, met een gezamenlijk capaciteit van 67 kamers. Twee hiervan betreft nieuwe boetiek-hotels in de binnenstad van Enschede, en het derde plan is een uitbreiding van een bestaand ketenhotel in Enschede. Daarnaast heeft Hotel Jachtlust Hertme in de gemeente Borne concrete plannen voor een uitbreiding met 46 kamers. In de overige gemeenten in Twente is alleen sprake van zeer beperkte toevoegingen van nieuw hotelaanbod.

2.4 Huidige hotelvraag

Omvang hotelvraag

Op basis van de toeristenbelastingdata en het totaal aantal kamers zijn er **circa 132.000 persoonsnachten** geweest in 2019. Dit is een groei van 5% ten opzichte van het aantal persoonsnachten in 2018 en 22% ten opzichte van 2016. In 2020 daalde het aantal persoonsnachten met 36% tot circa 85.000. Deze daling is groter dan de gemiddelde daling in Overijssel. Deze bedroeg namelijk 28% van het aantal kamernachten (bron: CBS). Een verklaring hiervoor is dat de zakelijke markt relatief hard is geraakt door de coronacrisis (zie ook volgende pagina). De coronacrisis heeft dit marktsegment harder geraakt dan het toeristische marktsegment.

De jaarlijkse groei van het aantal persoonsovernachtingen in de gemeente Hengelo bedraagt ca. 7% over de periode 2016-2019. Dat is een forse jaarlijkse groei, in een periode dat er in Hengelo nauwelijks aanbodsimpulsen zijn geweest. Het is belangrijk te realiseren dat dit bereikt is in een tijd van economische hoogconjunctuur. Het is niet waarschijnlijk dat deze grote groeicijfers de komende jaren weer gehaald gaan worden. In bijlage 2 en bijlage 3 zijn de groeiverwachtingen per marktsegment uitgewerkt. Ter vergelijking, de groei van het aantal persoonsovernachtingen in de provincie Overijssel bedroeg in deze zelfde periode ca. 1,2% (bron: CBS Statline). In 2020 (en ook 2021) vond een daling plaats van het aantal overnachtingen. Het is de vraag in welk jaar de vraag naar hotelovernachtingen weer volledig hersteld zal zijn, en terug op het niveau van 2019. Ook de groeiprognoses zijn lager dan de historische groei in Hengelo (zie bijlagen 1 en 2).

Tabel 3: Overzicht hotelvraag gemeente Hengelo

JAAR	PERSOONSOVERNACHTINGEN
2016	108.000
2018	125.000
2019	132.000
2020	85.000

Bron: gegevens toeristenbelasting gemeente Hengelo

Zakelijke en toeristische marktsegment in evenwicht

In 2019 was zowel in de provincie Overijssel als de regio Twente het toeristische marktsegment naar verhouding groter dan het zakelijke/MICE segment (bron: CBS en Provinciaal Hotelmarktonderzoek). Echter, op basis van gesprekken met hoteliers en de exploitatiegegevens van hotels in Hengelo lijkt er meer zakelijk (55%) dan toeristisch (45%) bezoek te zijn. Deze verhouding vonden we eerder ook in de gemeente Enschede. De marktsegmentatie in Hengelo wijkt dus af van het provinciale en landelijke gemiddelde (resp. 38% en 39% zakelijke overnachtingen in 2019).

Bezetting

Op basis van het aantal persoonsovernachtingen conform de toeristenbelasting, de overnachtingsgegevens van enkele hotels in Hengelo en de verhouding zakelijke en toeristische overnachtingen kunnen we de gemiddelde kamerbezetting voor 2019 uitrekenen (zie ook kader rechts). Deze komt uit op circa 72% voor het jaar 2019. Het is waarschijnlijk dat de bezetting fors is gestegen ten opzichte van 2016, aangezien het aantal persoonsnachten flink is toegenomen en het aanbod in dezelfde periode stabiel is gebleven.

Omrekening van persoonsnachten naar kamernachten. Voor de berekening de bezetting en de marktruimte (zie volgend hoofdstuk) gaan we uit van het aantal kamernachten. Deze kunnen omgerekend worden vanuit het aantal persoonsnachten, een cijfer dat bekend is vanuit de toeristenbelasting. Hiervoor is het van belang dat de verhouding tussen zakelijke en toeristische nachten bekend is. Voor het percentage zakelijke nachten hanteren we een verhouding van 1,1 personen per kamer per overnachting, en voor een toeristische overnachting rekenen we met 1,9 personen per kamer per overnachting. Het aantal kamernachten kan vervolgens gedeeld worden door het aantal kamers (*365) voor het berekenen van gemiddelde kamerbezetting.



03

Marktruimte kwantitatief



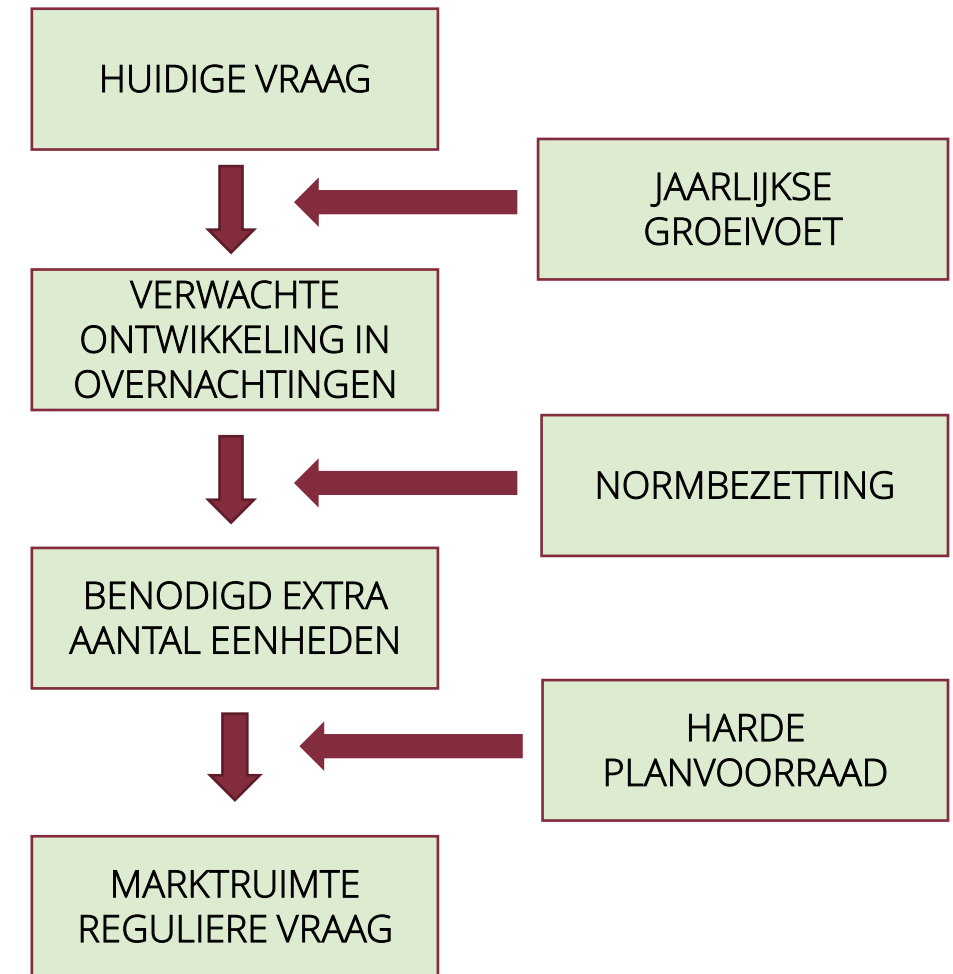
3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de kwantitatieve marktruimte voor extra hotelaanbod in de gemeente Hengelo bepaald. Dit heeft betrekking op het jaar 2030, uitgaande van 2019 als peiljaar. Er is gekozen om 2019 op basisjaar te gebruiken, aangezien dit het laatste jaar is dat niet is beïnvloed door de coronamaatregelen. De jaren 2020 en 2021 zijn niet representatief om als basisjaar te gebruiken voor het berekenen van de toekomstige hotelvraag.

De berekende marktruimte gaat in op de 'reguliere' hotelvraag. Dit moet derhalve worden geïnterpreteerd als de potentie om regulier te kunnen groeien met het aanbod als gevolg van marktgroei. Wanneer een bijzonder, onderscheidend hotelinitiatief zorgt voor marktverruimende effecten dan komt dit nieuwe/additionele aanbod bovenop de berekende marktruimte.

De opbouw en omvang van de huidige hotelmarkt vormt het uitgangspunt voor de raming van de marktruimte. Deze uitgangssituatie is beschreven in 3.2. Vervolgens presenteren we de raming van de marktruimte, wat wordt afgezet tegen de harde planvoorraad (3.3.). In deze paragraaf gaan we ook dieper in op de randvoorwaarden waartegen de marktruimte geëvalueerd moet worden, en laten we met het scenario 'beleidsrijke groei' zien wat de gevolgen zijn voor de marktruimte in het geval van hogere groeicijfers wordt uitgegaan. Tot slot, aan de hand van een gevoeligheidsanalyse laten we zien met welk percentage de vraag dient te groeien om bepaalde aanbodsimpulsen te kunnen absorberen.

Figuur 4. Stappenplan raming marktruimte reguliere vraag



3.2 Uitgangssituatie (2019)

Aantal kamernachten

Het startpunt voor de marktruimtebepaling is het huidige aantal kamernachten in de gemeente Hengelo. Dit aantal is berekend op basis van het aantal persoonsnachten in 2019, waarbij we de verhouding aanhouden van 45% toeristisch en 55% zakelijk. De categorie 'zakelijk' bestaat zowel uit individueel zakelijk toerisme en meerdaags zakelijk bezoek (Tabel 4). Een nauwkeurig onderscheid tussen individueel en meerdaags zakelijk bezoek is niet altijd duidelijk vast te stellen voor de hotelier of receptioniste. Dit heeft geen invloed op de berekening van het groeipotentieel, omdat voor de zakelijke en het MICE segment wordt uitgegaan van eenzelfde groeipercentage (zie volgende pagina). De omrekeningen van persoons- naar kamernachten is gepresenteerd in nevenstaande tabel.

Berekening marktruimte

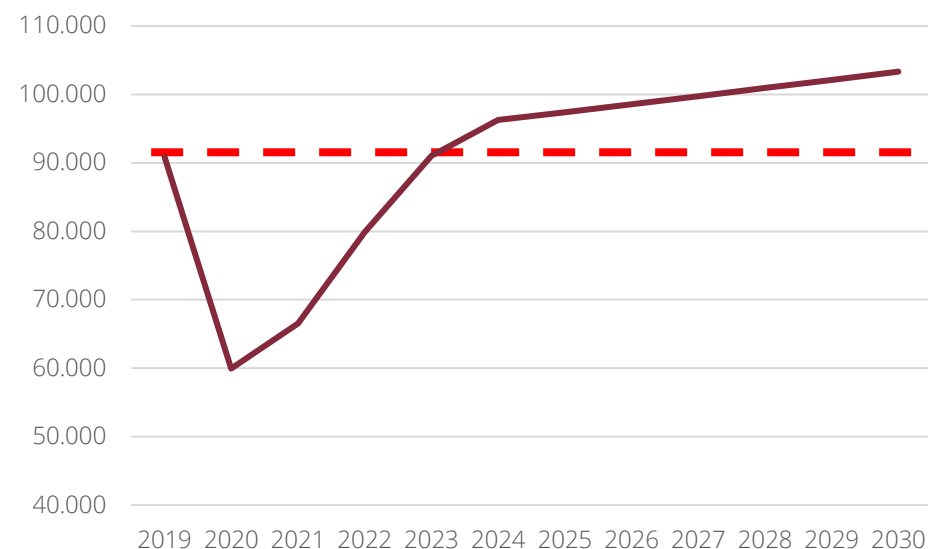
Vervolgens wordt op basis van de trendontwikkeling en marktvooruitzichten de groeivoet per marktsegment vastgesteld. In bijlage 1 en 2 zijn deze verder uitgewerkt. Deze groeivoeten gebruiken we om de toekomstige vraag te ramen. Als de toekomstige vraag (in 2030) berekend is kan aan de hand van een normbezetting de ruimte voor nieuwe initiatieven vastgesteld worden. De normbezetting is bepaald aan de hand van gegevens uit het Provinciale Hotelmarktonderzoek en onze kennis van de huidige markt (vele gevoerde gesprekken met hoteliers en brancheorganisaties als onderdeel van hotelmarkt-projecten elders). Van de berekende ruimte wordt de harde planvoorraad afgehaald, deze zijn in hoofdstuk 2 reeds opgesomd. De ruimte die resteert betreft ruimte voor nieuwe plannen en ontwikkelingen.

⁴ Doordat we rekenen met verschillende hersteljaren (zie volgende pagina) is de feitelijke jaarlijkse groei van de vraag lager, namelijk gemiddeld 1,2% over de periode 2019-2030.

Tabel 4: Marktsegmentatie en groeiprognoses hotelmarkt

MARKTSEGMENT	KAMERNACHTEN 2019	JAARLIJKS GROEIPROGNOSIS TOT EN MET 2030 VANAF HERSTELJAAR
TOERISTISCH	41.000	2%
ZAKELIJK/MICE	50.000	1,5%
TOTAAL	91.000	1,7%

Figuur 5: Prognose ontwikkeling hotelvraag 2019-2030



NB: Rode stippellijn vertegenwoordigt het niveau van de vraag in 2019

Groeiprognoses

Voor de berekening van de benodigde toekomstige hotelkamer capaciteit is de verwachte groei voor de komende jaren geraamd. Omdat de uiteindelijke mate van groei sterk afhankelijk is van factoren die op dit moment nog niet zeker zijn, presenteren we de marktruimte in een bandbreedte. De gemeente kan vervolgens periodiek (laten) monitoren of de onderkant of de bovenkant van bandbreedte de juiste onderlegger biedt. Op deze manier kan de gemeente goede actuele besluiten nemen over de marktpotentie en omgang met hotelplannen. De groeicijfers zijn vastgesteld op basis van bestaande economische groeiprognoses en overleg met de gemeente over lokale ontwikkelingen per marktsegment. Een uitwerking en onderbouwing van de groeiprognoses is te vinden in de bijlagen.

Door de coronacrisis hanteren we het jaar 2019 als basisjaar. De hotelsector is hard geraakt, en zowel in 2020 als 2021 was het aantal overnachtingen fors lager dan in 2019. Op basis van de huidige verwachtingen gaan we per marktsegment uit van een ander hersteljaar. Een hersteljaar definiëren daarbij als het jaar waarin het aantal kamernachten terugkeert naar het niveau van 2019. Pas in het daaropvolgende jaar volgt de eerste groei ten opzichte van het jaar 2019.

Voor de toeristische vraag verwachten we volledig herstel van de vraag in 2022, en voor zakelijke vraag in 2023. Gemiddeld komt de groei van de vraag daarmee uit op 1,2% per jaar over de periode 2019-2030 (zie figuur 5). Vanaf de genoemde hersteljaren komt de gemiddelde groei per jaar uit op 1,7%.

Norm kamerbezetting 65 tot 70%

Om het groeipotentieel voor hotelkamers te bepalen, zijn de huidige kamernachten vertaald naar het jaar 2030. De groeiprognoses per marktsegment zijn reeds vermeld. Het aantal kamernachten in 2030 wordt vertaald naar het aantal benodigde kamers aan de hand van een normatieve kamerbezetting. Ervaringscijfers en de resultaten uit de enquête hebben tot een normatieve kamerbezetting van 65% tot 70% geleid. In het vervolg wordt gerekend met het gemiddelde van 67,5%. In het vorige hoofdstuk werden deze percentages verder toegelicht.

Harde plannen

Het jaar 2019 geldt als basisjaar voor de berekening van de marktruimte, dit is toegelicht in paragraaf 3.1. De Vereeniging is in 2021 opgeleverd en maakt onderdeel uit van de harde planvoorraad, en dat het aantal kamers (12) in mindering wordt gebracht op de marktruimte. Dit geldt ook voor de harde plan capaciteit van Van der Valk, waar conform vergunning ruimte is voor 40 extra kamers. Deze kamers halen we ook van de marktruimte af.

Additionele vraag harde plannen

Het is de verwachting dat beide plannen in de harde planvoorraad de nodige eigen vraag met zich mee brengen. Voor Van der Valk geldt bijvoorbeeld dat ze in de regel een eigen publiek aantrekken, vanwege hun naamsbekendheid en sterke positie in de markt. Met een eventuele uitbreiding van Van der Valk wordt het aantrekkelijker om in Hengelo te overnachten voor bijvoorbeeld individueel zakelijk bezoek, die kiezen voor een overnachting centraal in Twente. Voor De Vereeniging geldt dat ze naast reguliere logies ook aantrekkelijk zijn voor short stay. Dit laatste is eveneens een eigen publiek, die naar verwachting slechts in beperkte mate concurrerend is met het huidige reguliere hotelbezoek in Hengelo.

Als (conservatieve) vuistregel geldt dat een hotel ca. 20% eigen vraag kan genereren, mits het concept in enige mate afwijkt van het huidige aanbod of beschikt over eigen onderscheidende locatiekwaliteiten. Deze vuistregel is gebaseerd op gesprekken met vele hoteliers in Nederland (actief in zowel binnensteden als buitengebieden). Van der Valk en De Vereeniging vertegenwoordigen gezamenlijk 52 kamers harde plancapaciteit. Uitgaande van een kamerbezetting van 70% en een eigen vraag van 20%, dan betekent dit dat ca. 8 kamers zich vullen met gasten die anders niet in Hengelo zouden overnachten. Deze 8 kamers zijn dus aanvullend, en kunnen worden verminderd op de plancapaciteit.



3.3 Raming marktruimte

Marktruimte tot en met 2030

Uitgaande van de normbezetting van 65-70% en de groeiprognoses is de marktruimte voor de hotelsector in de gemeente Hengelo geraamd. Uit de tabel hiernaast blijkt dat de marktruimte tot en met 2030 voor de **hotelmarkt circa 30 tot 40 kamers bedraagt**. Dit betekent een totale aanbodgroei van circa 23% in de periode 2019-2030, ofwel een jaarlijkse groei van circa 2%.

Het betreft het groeipotentieel voor het hotelaanbod op basis van reguliere vraag. De marktruimte wordt niet volledig ingevuld door de aanwezige planvoorraad. Dit betekent dat er ruimte is voor nieuwe hotelplannen. Het is belangrijk dat de markt in beweging blijft en dat er niet een te beschermde omgeving wordt gecreëerd. Bij de interpretatie van de marktruimte moet echter onder meer rekening gehouden worden met:

- Vanuit de zachte planvoorraad kunnen plannen inspelen op een nieuw concept en/of doelgroep die tot op heden niet of onvoldoende bediend wordt in Hengelo. Per plan moet dus een afweging worden gemaakt of het plan voldoende toegevoegde waarde heeft voor de stad.

Tabel 5: Berekening marktruimte hotelkamers

UITGANGSJAAR 2019	
KAMERNACHTEN 2030	103.000
BENODIGD AANTAL KAMERS	420
HUIDIG AANTAL KAMERS	342
REEDS GEOPEND (DE VEREENIGING)	12
MARKTRUIMTE	66
HARDE PLANVOORRAAD	- 40
EIGEN VRAAG HARDE PLANVOORRAAD	+ 8
RESTERENDE MARKTRUIMTE	CIRCA 30 - 40 KAMERS

Conform onze berekening bedraagt de marktruimte circa 30 – 40 kamers. Echter, in het geval Van der Valk besluit geen gebruik te maken van de mogelijkheid voor uitbreiding, dan ontstaat er meer marktruimte. Een ruimhartiger beleid is dan mogelijk, van circa 60 – 70 extra hotelkamers.

- Conform vergunning heeft Van der Valk ruimte voor een uitbreiding van 40 kamers. Deze potentiële uitbreiding heeft een behoorlijke impact op de marktruimte. De vergunning is echter meer dan 20 jaar geleden verleend, en tot op heden is er geen gebruik van gemaakt. Op moment van schrijven zijn er ook geen concrete plannen voor toevoeging van deze 40 kamers. Dit dient nauwlettend gemonitord te worden. Mocht Van der Valk aangeven geen gebruik te maken van de uitbreidingsruimte, dan is er wellicht ruimte voor extra hotelaanbod elders in de gemeente.
- Hoteliers geven aan dat er kansen liggen voor de short-stay markt. Toekomstig hotelaanbod kan hier op inspelen, bijvoorbeeld met kamers die specifiek op deze doelgroep gericht zijn. Dit kan extra vraag met zich mee brengen, die additioneel is aan de reguliere vraag naar hotelkamers.
- Het is mogelijk dat een deel van het huidige aanbod minder vitaal is en op termijn gaat stoppen met verhuur van kamers. Dit aanbod kan dan worden toegevoegd aan de resterende marktruimte. Hier zijn echter geen concrete aanwijzingen voor.
- Hengelo zet sterk in op nieuwe vraagimpulsen. Deze vraagimpulsen richten zich deels op dezelfde gasten als de huidige hotels in Hengelo, maar kunnen aanvullend ook leiden tot additioneel bezoek aan de stad. Ofwel, gasten aantrekken die zonder deze hotels niet of in mindere mate in Hengelo zou overnachten. Dit kan derhalve gepaard gaan met extra hotelvraag, die vooralsnog niet in de groeiprognoses is meegenomen. In het volgende hoofdstuk gaan we hier dieper op in.



Relatie tot Provinciaal Hotelmarktonderzoek

Deze raming is in overeenstemming met de marktruimte die is vastgesteld voor de regio Twente in het Provinciale Hotelmarktonderzoek. Hier is sprake van een behoorlijk grote ruimte voor extra hotelkamers, ca. 450 extra kamers in het realistische scenario. Feitelijk moeten de harde plannen van Van der Valk Hengelo hier nog van worden afgehaald, aangezien deze destijds in het Provinciale Hotelmarktonderzoek voor ons niet bekend was. Dan blijft er een harde planvoorraad over van ca. 410 kamers. Zowel de Twentse stedenband als de meer landelijk gelegen Twentse gemeenten maken aanspraak op de invulling van de marktruimte. Het Twentse buitengebied kent een sterk toeristisch profiel, met mogelijkheden om de stijgende vraag naar hotelovernachtingen in een authentieke, rustige en groene omgeving te accommoderen.

Ongeveer 40 kamers hiervan kunnen worden toebedeeld aan de gemeente Hengelo (conform onderhavige marktruimte-berekening). Dit is ongeveer 10% van de marktruimte in de regio Twente. Mocht er voor worden gekozen de plannen van Van der Valk niet mee te nemen in de berekening, dan kan zelfs 16% van de regionale marktruimte worden toegerekend naar de gemeente Hengelo. Deze percentages zijn in dezelfde orde van grootte als het aantal hotelkamers in de gemeente Hengelo (342 in 2019) ten opzichte van het aantal hotelkamers in de regio Twente (2.885 in 2019).



Scenario 'beleidsrijke groei'

Over de periode 2019-2030 is gerekend met een gemiddelde jaarlijkse groei van de vraag van 1,2%. Dit is inclusief een aantal jaren van herstel, waarin feitelijk sprake was van een negatieve groei. Uiteraard is het mogelijk dat de groei hoger uitvalt dan de prognoses. Dit kan het geval zijn als bijvoorbeeld:

- De ontwikkeling Hart van Zuid Businessdistrict volledig van de grond komt. Dit kan gepaard gaan met de vestiging van de nodige nieuwe bedrijvigheid en daardoor een extra groei van de zakelijke vraag.
- De spoorzone Hengelo-Kennispark-Enschede krijgt verder vorm en draagt bij aan een goede bereikbaarheid van Hengelo en regionale synergie. Hart van Zuid en de binnenstad profiteren hier op termijn van.
- De city marketing kan een extra impuls krijgen waardoor Hengelo aantrekkelijker wordt als toeristische bestemming voor bijvoorbeeld een city trip.

In dit scenario 'beleidsrijke groei' wordt de groei een procentpunt hoger geraamd dan in het scenario 'beleidsarme groei' (zie tabel 7). Omgerekend betekent dit een jaarlijkse gemiddelde groei van 1,9%, waarbij we dezelfde hersteljaren toepassen als in het scenario 'beleidsarme groei'.⁵ Als gevolg bedraagt het aantal kamernachten in 2030 dan ca. 111.000 (in plaats van 103.000 nachten zoals berekend in het scenario van 'beleidsarme groei'). **Dat staat dan gelijk aan een marktruimte van 60 – 70 kamers tot en met 2030, uitgaande dat de overige onderdelen van de berekening gelijk blijven.**

⁵ Dus toeristische vraag herstelt in 2022, en zakelijke/MICE vraag herstelt in 2023.

Tabel 6: Marktsegmentatie en groeiprognozes hotelmarkt

UITGANGSJAAR 2019	BELEIDSARME GROEI	BELEIDSRIJKE GROEI
KAMERNACHTEN 2030	103.000	111.000
BENODIGD AANTAL KAMERS	420	452
HUIDIG AANTAL KAMERS	342	342
REEDS GEOPEND (DE VEREENIGING)	12	12
MARKTRUIMTE	66	98
HARDE PLANVOORRAAD	- 40	- 40
EIGEN VRAAG HARDE PLANVOORRAAD	+ 8	+ 8
RESTERENDE MARKTRUIMTE	CIRCA 30 – 40 KAMERS	CIRCA 60 – 70 KAMERS

Tabel 7: Groeiprognozes per scenario

GROEI PROGNOSE	BELEIDSARME GROEI	BELEIDSRIJKE GROEI
TOERISTISCH	2%	3%
ZAKELIJK	1,5%	2,5%

Gevoeligheidsanalyse

In onze berekening van de marktruimte gaan we uit van een groei van de vraag van 1,2% per jaar in de periode 2019-2030. Dit is inclusief enkele jaren van negatieve groei vanwege de coronacrisis. Conform onze berekeningen zou dat ruimte opleveren voor 30 – 40 extra kamers in 2030.

In de nevenstaande tabel staan de groeiprognoses van de vraag opgesomd die benodigd zijn om een bepaalde aanbodgroei te kunnen absorberen, zonder dat dit leidt tot dalende bezettingen. De groeipercentages zijn de gemiddelde jaarlijkse groei van de vraag over de periode 2019-2030. In de wetenschap dat de groei in 2020 en 2021 negatief was, moet de vraaggroei dus nog hoger zijn om op de gemiddelde groei uit te komen zoals geprognostiseerd in de tabel.

In het geval beide harde plannen worden gerealiseerd (waarvan de Vereeniging inmiddels is geopend), dan is een jaarlijkse vraaggroei van 1,3% benodigd. Dit is conform de door ons geprognostiseerde groei tot en met 2030. In het geval de zachte plannen daar aan worden toegevoegd, dan is een vraaggroei van 3,6% benodigd. Dit is fors boven de door ons geprognostiseerde vraaggroei.

Tabel 8: Benodigde vraaggroei voor extra hotelaanbod (2030)

TYPE PLANNEN	AANTAL EXTRA KAMERS	BENODIGDE EXTRA JAARLIJKSE GROEI T/M 2030
REEDS GEOPEND + HARDE PLANNEN	52	1,3%
REEDS GEOPEND + HARDE + ZACHTE PLANNEN	162	3,6%

Reeds geopend = De Vereeniging (12 kamers)

Harde plannen = Van der Valk (40 kamers)

Zachte plannen = Hart van Zuid businessdistrict (70 kamers) en uitbreiding Stravinsky (40 kamers)

Meerdere aanbodsimpulsen zijn niet onmogelijk, maar moeten wel gepaard gaan met forse hogere groeicijfers dan door ons geprognostiseerd. In de periode 2016-2019 bedroeg de groei van de vraag bijna 7%. Echter, deze cijfers werden behaald in een relatief korte periode van sterke hoogconjunctuur. Het is onwaarschijnlijk dat deze groeicijfers de komende jaren behaald zullen worden, want de eerste jaren in de periode 2019-2030 gingen reeds gepaard met een negatieve vraaggroei. Een conservatieve aanbodgroei is daarom wenselijk, ook om de huidige hotels voldoende tijd te geven zich te herstellen van de coronacrisis.

04

Ontwikkelkansen kwalitatief

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk beoordeelden we in hoeverre er kwantitatief ruimte is voor extra hotelkamers in de gemeente Hengelo. In het verlengde hiervan gaan we in dit hoofdstuk op kwalitatieve wijze in op de ontwikkelkansen. *Richtinggevend* beschrijven we welke type hotelconcepten en locaties in onze optiek potentie hebben in aansluiting op de marktanalyse en actuele ontwikkelingen/speerpunten in de gemeente Hengelo.

We starten dit hoofdstuk met een uiteenzetting van de behoeften/wensen die de verschillende marktsegmenten hebben voor hotelconcepten en -locaties (4.2.). De huidige aanbodsamenstelling en de verschillen in groeiverwachtingen per segment geven al richting in kansrijke concepten en locaties. Dit leggen we vervolgens naast actuele (gebieds-)ontwikkelingen in Hengelo (4.3.) en gaan tot slot in op kansrijke type concepten en locaties voor de gemeente Hengelo (4.4.).



4.2 Wensen/behoefte marktsegmenten

De hotellerie wordt gekenmerkt door een brede marktsegmentatie van toeristen, zakelijk locatiegebonden vraag en meerdaagse bijeenkomsten. Deze marktsegmenten versterken elkaar in de week- en jaarspreiding. Doorgaans is evenwicht in de marktsegmentatie nodig voor hotels om de gewenste bezetting te realiseren en daarmee een duurzame rendabele exploitatie te voeren.

Zoals uit vorig hoofdstuk naar voren kwam, schatten wij de groeimogelijkheden voor toerisme gunstiger in dan voor de zakelijke markt (individueel en toeristen), zie tabel 7 in het vorige hoofdstuk. Hieronder en op de volgende pagina's gaan we in op de kansen per marktsegment.

Toerisme

De vrijetijdsmarkt wordt onderverdeeld in drie subgroepen: individuele toeristen, tours en informele groepen.

- **Individuele toeristen.** Het belangrijkste criterium voor deze doelgroep is de ligging in c.q. nabij toeristisch aantrekkelijke gebieden ten behoeve van uitstapjes, wandelen/fietsen, uitgaan, bezoek aan attracties en dergelijke. Ten aanzien van een hotel is een informele sfeer en een bepaald kwaliteitsniveau (circa drie sterren) van belang.

- **Tours.** Deze doelgroep neemt deel aan georganiseerde (bus)tours door Nederland. Deze vraag concentreert zich in Nederland met name in de Randstad. Touroperators geven aan dat toeristen in het kader van een georganiseerde tour doorgaans in een plaats willen overnachten waar in de avond de nodige horeca of uitgaansmogelijkheden zijn. Voor een hotel is voor deze doelgroep van belang: een informele sfeer, niveau circa drie sterren, een behoorlijke capaciteit (zowel wat betreft het aantal kamers als ontbijtruimte/restaurant) en parkeergelegenheid voor touringcars.
- **Informele groepen.** Hieronder worden groepen verstaan die een bijzondere aanleiding hebben om ergens te overnachten. Te denken valt aan reünies en een weekendje weg met een vereniging. Net als de individuele toerist zijn deze toeristen op zoek naar een locatie waar op relatief korte afstand veel te beleven is (zowel overdag als in de avond). Ten aanzien van het hotel is de aanwezigheid van gezamenlijke ruimtes en enige vrijetijdsvoorzieningen in de omgeving van belang.

Vertaling naar Hengelo. We zien de meeste ontwikkelkansen voor de individuele toeristen. Voor tours beoordelen wij de ontwikkelkansen minder positief, onder andere door de excentrische ligging in Nederland. Voor de informele groepen is er momenteel al geschikt aanbod, zo beschikt vrijwel ieder hotel in Hengelo reeds over zaalruimten.

Locatiegebonden zakelijke vraag

Het volgende marktsegment is de individuele locatiegebonden zakelijke vraag. Het gaat bij dit segment om personen die in het kader van een bezoek aan een bedrijf of instelling in de directe omgeving voor één of meerdere nachten een hotelkamer zoeken. Door de coronacrisis staat dit segment onder druk, waarom immers tijd en geld aan reizen besteden als daartoe minder noodzaak is? Dit is terug te zien in de groeiverwachtingen. We gaan ervan uit de markt herstelt en in 2023 weer het niveau van 2019 bereikt wordt. De verwachting is dat in de komende jaren de toeristische markt naar verhouding meer toeneemt dan de zakelijke markt. Dit is op deze wijze verwerkt in de cijfermatige groeiraming in het vorige hoofdstuk.

De belangrijkste criteria voor deze doelgroep zijn:

- Het niveau van het hotel dient doorgaans minimaal drie sterren te zijn. Voor gasten op (hoger) managementniveau gaat het om een hoger sterrenniveau (doorgaans 4-sterren of hoger);
- Het hotel dient op korte afstand c.q. reistijd van het te bezoeken bedrijf en/of instelling gevestigd te zijn;
- Voor gasten per auto is ruime, bij voorkeur gratis, parkeergelegenheid essentieel. Een deel van de zakelijke gasten reist met het OV en zoekt een hotel en met een goede OV bereikbaarheid.
- Het hotel dient over horeca te beschikken (of er moeten horecavoorzieningen in de directe omgeving aanwezig zijn).

Als onderdeel van de zakelijke markt noemen we specifiek de passantenvraag. Een segment dat niet per definitie strikt locatiegebonden is, maar voor een goede beoordeling nemen we dit mee in de afweging. Bij passanten gaat het zowel om individuen als groepen (veelal touringcars) die in het kader van een reis naar een verder gelegen bestemming onderdak zoeken voor één nacht. Deze passanten hebben overwegend een zakelijk reisdoel, ook is dit mogelijk van toeristische aard,

Vertaling naar Hengelo. In 2019 had 55% van de persoonsovernachtingen een zakelijk karakter. Uit de beschikbare gegevens per hotel weten we dat ieder hotel inspeelt op zakelijke vraag. Hotels hebben zakelijke vraag nodig voor een duurzame rendabele exploitatie. Wat zijn de groeiverwachtingen voor het zakelijke segment? Zoals in het voorgaande hoofdstuk vermeld (tabel 4 en toelichting in bijlage 2) zijn deze verwachtingen positief (+1,5% in het scenario 'beleidsarme groei' en +2,5% in het scenario 'beleidsrijke groei'). De gemeente Hengelo beschikt over een vrij ruim aanbod aan bedrijven. Een aanbod dat de laatste jaren is toegenomen (zie bijlage 2).

Echter, een aantal grotere bedrijven is uit Hengelo vertrokken of bracht bepaalde afdelingen elders onder (bv. VML, Eaton, Stork, Siemens). Niet uit te sluiten is dat dit de groeimogelijkheden beperkt. Ook heeft de opkomst van online overleggen tot gevolg dat men minder snel fysiek overlegt. Dit heeft impact op hotelvraag door zakelijke gasten, dit wordt onderschreven door banken als Rabobank, ING, ABN AMRO en vastgoed-experts als Colliers International. In de gemeente Hengelo spelen diverse ontwikkelingen die zakelijke vraag creëren (zoals de ontwikkeling van Hart van Zuid), waardoor een positieve ontwikkeling van de zakelijke vraag tussen 2019 en 2030 te verwachten is ondanks de veranderingen bij een aantal bedrijven en de deels andere overlegwijzen die zakelijke gasten hanteren.

Meerdaagse zakelijke bijeenkomsten

De belangrijkste criteria voor deze doelgroep zijn over het algemeen:

- Een rustige omgeving vanwege het werkkarakter dat meestal centraal staat;
- In geval van grootschalige meerdaagse bijeenkomsten en bijeenkomsten biedt een centrale locatie in het land voordelen;
- Een sterke voorkeur voor een all-in accommodatie met hotel, vergader- c.q. cursuszalen (inclusief technische faciliteiten) en restaurant;

- Recreatieve mogelijkheden (groene omgeving en/of faciliteiten in het hotel);
- Per auto en OV (met name trein) goed bereikbare locaties;
- Het niveau van het hotel dient minimaal drie sterren te zijn, maar bij voorkeur vier sterren (voor corporate congressen en kleinere zakelijke bijeenkomsten).

Vertaling naar Hengelo. Vrijwel alle hotels in Hengelo beschikken over meerdere zalen. Het (hotel)aanbod voor meerdaagse bijeenkomstenmarkt is goed op orde. Mede gezien de marktontwikkeling en de opkomst van hybride en digitale bijeenkomsten zien wij niet direct grote ontwikkelmogelijkheden voor dit marktsegment. Er zijn echter wel trends waar bestaande ondernemers op in kunnen zetten in samenwerking met (lokale) ondernemers of andere stakeholders als congresbureau en toeristische marketing. We sommen op de volgende pagina een aantal relevante trends en kansen op voor de gemeente Hengelo. Deze komen voort uit het provinciebrede onderzoek dat wij in 2021 verrichten in opdracht van Marketing Oost:

- **Groeimogelijkheden voor steden buiten de Randstad.** Door de geringe beschikbaarheid en hoge kosten in de Randstad wordt vaker uitgeweken naar andere locaties. Overijssel kan dan in beeld komen. Uit contact van landelijk actieve event- en meetingplanners werd duidelijk dat Hengelo niet de eerste Overijsselse stad is waar dan aan gedacht wordt, maar onder voorwaarde van een goede citymarketing en passende/adequate accommodaties liggen hier kansen.
- **De behoefte aan bijeenkomsten waar inhoud ('denken') gecombineerd wordt met actief ('doen')** neemt naar verwachting toe. Veel ondernemers zetten in op deze markt van incentives, teambuilding, training/workshops, etc. in. Hengelo heeft diverse toeristische/actieve mogelijkheden. Leuke programma's zijn denkbaar in samenwerking met theaters, het historische verhaal van de stad, etc. Van belang is om je accommodatie of regio onderscheidend in de markt te zetten. Dit draait uiteindelijk vooral om ondernemerschap en (lokale) samenwerking.
- **Gastronomische beleving is een duidelijke trend.** Als onderdeel van bijeenkomsten wordt de catering steeds belangrijker.



4.3 Actuele ontwikkelingen en ambities

Op grond van het voorgaande zijn de kansen voor nieuw hotelaanbod in onze optiek het grootst indien door de locatie en het concept vooral wordt ingezet op het toeristische segment, maar tegelijkertijd ook zakelijke gasten worden aangesproken. Een combinatie van marktsegmenten is nodig voor een rendabele business case.

Aanvullend zijn er kansen voor aanbod dat door de locatie en eigen faciliteiten inspeelt op de (latente) behoefte voor short-stay vraag.

Vanuit dit perspectief beoordelen we:

- De voorziene impulsen voor de binnenstad;
- De beoogde ontwikkeling van het Hart van Zuid gebied (met onder andere Metropool en het Hazemeijer gebied);
- Spoorzone.

Voorziene impulsen binnenstad

De binnenstad is het belangrijkste winkel- en horecagebied. Diverse impulsen zijn voorzien of in uitvoering. Doel is een vitale binnenstad te maken waar bezoekers graag komen en inwoners en ondernemers trots op zijn. Zonder uitpuittend te willen zijn wordt in het 'integrale actieplan voor een vitale Hengelse binnenstad' ingezet op een compact, herkenbaar stadshart en minder verspreid winkelaanbod en aanloopstraten met een onderscheidend karakter. Een bruisende binnenstad waar bezoekers worden 'vastgehouden' en langer verblijven met een brede mix aan functies en bezoekers.

Voor onderhavige vraagstelling zijn een aantal acties uit het actieplan relevant. Voor het marktplaatsplein wordt een transformatie uitgevoerd tot een aangenaam verblijfsgebied. Aan het Burgemeester Jansenplein is de ontwikkeling tot een sfeervol evenementenplein en een 'horecawand' voorzien.

Gebiedsontwikkeling Hart van Zuid

Hart van Zuid is het stadsdeel tussen het stationsgebied en het Twentekanaal. Het gebied is goed bereikbaar per auto en per openbaar vervoer. Het internationaal treinstation grenst aan het noorden van het gebied en vanuit dit deel van Hart van Zuid is ook het centrum dichtbij. Diverse grote organisaties zijn gevestigd in Hart van Zuid. De oude fabriekspanden geven het gebied een eigen uitstraling. Het bedrijfsleven is sterk vertegenwoordigd in Hart van Zuid. Daarnaast zijn hier onderwijs- en culturele voorzieningen te vinden zoals het ROC Twente, Poppodium Metropool en het Hazemeijer gebied (met onder andere Techniekmuseum Oyfo). Ook het Verenigingsgebouw met het recent geopende Hotel De Vereniging bevindt zich in dit gebied, min of meer op de grens van het centrum/station en Hart van Zuid.

Plannen zijn er om dit gebied verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijke en dynamische leef-, woon- en werkomgeving. Een bruisend gebied, in het hart van de stad, waar (nieuwe) bewoners graag wonen, zich kunnen ontplooien, maar waar ook toeristen en zakelijke gebruikers komen voor bezoek of overnachting. Hart van Zuid moet ontwikkeld worden tot een gebied dat echt anders is dan de rest van de stad.

Spoorzone

Rondom de stationsgebieden van Hengelo, Kennispark en Enschede is het streven een vestigingsmilieu te creëren voor wonen, werken, ontmoeten en studeren. Dit maakt de stationsomgeving van Hengelo, met Kennispark en Enschede, tot interessante ontwikkelingsgebieden. Gebieden die in de toekomst naar verwachting in belang toenemen gezien het OV gebruik dat een positieve ontwikkeling kent. Gebieden die derhalve belangrijk zijn voor de ontwikkeling en uitstraling van Hengelo.



4.4 Kansrijke type concepten en locaties

Potentieel kansrijke type locaties

Zowel voor de binnenstad als Hart van Zuid zijn ontwikkelplannen actueel en worden impulsen voorzien. Deze twee gebieden vormen samen het historisch hart van Hengelo, maar hebben duidelijk eigen kenmerken. We zien de binnenstad en Hart van Zuid daarom als samenhangend en complementair geheel, welke tevens de positionering van de stationsomgeving (spoorzone) in potentie versterkt.

Er moet ingezet worden op nieuwe hotelcapaciteit in de binnenstad en/of als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid. De binnenstad en Hart van Zuid zijn allebei aantrekkelijk voor toeristen. Met name Hart van Zuid sluit daarbij ook aan bij de wensen van zakelijke gasten. Het gebied is goed bereikbaar per auto en OV. Bedrijven met hotelvraag zijn in het gebied gevestigd. Maar ook is de binnenstad dichtbij en biedt vermaak en beleving, hier hebben zakelijke (en ook toeristische) gasten behoefte aan.

Verder inzoomend op het Hart van Zuid heeft vooral de noordzijde potentie. Hier is kruisbestuiving mogelijk tussen het gebied en de binnenstad. Een hotel draagt bij aan de gebiedsontwikkeling (of versnelt deze zelfs). Vanuit Hart van Zuid zijn het stationsgebied en de binnenstad eveneens gemakkelijk te bezoeken.

Onderstaand wordt, conform de vragen van de gemeente, ingegaan op de kansen voor de *'oksel van Westermaat campus'*. **De 'oksel van Westermaat Campus' is minder kansrijk voor nieuwe hotels.** Dit gebied heeft een sterke zakelijke focus en uitstraling. De bereikbaarheid per auto is goed. Er zijn bedrijven in de directe omgeving gevestigd. Zakelijke gasten zijn het belangrijkste marktsegment. Mogelijk komt dit gebied ook in beeld bij passanten. Gezien de minder positieve verwachtingen voor het zakelijke segment, een sterke concurrent met een sterke marktpositie dichtbij (Van der Valk) en de beperkte aantrekkingskracht op toeristen heeft dit gebied minder gunstige locatiekwaliteiten voor een nieuw hotel.

Ook gaan wij in op het effect van het Hazemeijer gebied en Metropool op overnachtingen:

- *Het Hazemeijer gebied* is een gebied met een eigen uitstraling en positie. Dit is geen trekker of primair bezoek-/verblijfsmotief voor bezoek van verder weg. Het is daarom minder kansrijk voor nieuwe hotels vergeleken met Hart van Zuid of de binnenstad. Echter, het voormalige industrieterrein biedt een bijzondere entourage en een extra dimensie aan Hengelo. Er zijn mogelijkheden voor een evenement, bijeenkomst of een bezoek aan Oyfo Kunstenschool en Techniekmuseum. Het Hazemeijer gebied geeft meer mogelijkheden voor een zakelijk- en toeristisch bezoek aan de stad. Er zal derhalve een positief effect op overnachtingen, met name voor hotelaccommodaties op korte afstand. Deze groeimogelijkheden zijn één van de uitgangspunten voor de gehanteerde groei prognoses.

- *Metropool* kan profiteren van de bestaande hotels en in de toekomst van mogelijke nieuwe hotels in de binnenstad of Hart van Zuid. Verblijfsgasten kunnen Metropool bezoeken tijdens het verblijf in Hengelo. Daarmee zorgen de hotels voor gasten aan het Metropool. De programmering van het Metropool is echter niet dermate onderscheidend dat veel bezoek van buiten de regio worden aangetrokken, zoals bijvoorbeeld het geval is bij de Soldaat van Oranje in Valkenburg (Zuid-Holland) of Hanna van Hendrik bij Vliegvelde Twenthe. Een hotel met een directe koppeling aan het Metropool heeft derhalve geen meerwaarde, het volstaat dat er verblijfsmogelijkheden zijn in de directe omgeving.

Potentieel kansrijke type concepten

Zoals uit vorig hoofdstuk duidelijk werd is er tot en met 2030 marktruimte voor nieuwe hotels als gevolg van marktgroei, waarbij de 12 kamers van de Vereeniging in mindering zijn gebracht)

- Scenario 'beleidsarme groei': 66 kamers (78 kamers marktruimte -/- 12 kamers van de Vereeniging)
- Scenario 'beleidsrijke groei': 98 kamers (110 kamers marktruimte -/- 12 kamers van de Vereeniging)

In overleg met de gemeente Hengelo is de planvoorraad met peilmoment april 2022 als volgt:

- Hard plan: 40 kamers van der Valk. Rekenend met 20% aanvullende vraag betekent dat met 32 kamers gericht wordt op reguliere vraag
- Overige plannen in de binnenstad (Stravinsky) en Hart van Zuid: 110 kamers.

Zoals gesteld zijn vooral de binnenstad en het gebied Hart van Zuid kansrijk voor nieuwe hotels. De planvoorraad in de binnenstad en Hart van Zuid (van der Valk, Stravinsky, Hart van Zuid) bij elkaar opgeteld heeft een omvang van 150 kamers. Het initiatief op de Westermaat campus is niet inbegrepen in deze 150 kamers. De planvoorraad van 150 hotelkamers overstijgt de marktruimte in zowel het scenario 'beleidsarme groei' als in het scenario 'beleidsrijke groei' van respectievelijk 66 en 98 kamers. Wanneer echter geen rekening wordt gehouden met de plancapaciteit bij van der Valk heeft de planvoorraad een omvang van 110 kamers. Dit benadert de marktruimte in het scenario 'beleidsrijke groei'. Uitgangspunt voor dit scenario 'beleidsrijke groei' is dat de ontwikkeling Hart van Zuid volledig van de grond komt. Hart van Zuid is dan een aantrekkelijke locatie om te wonen, werken, leren en recreëren. Dit maakt Hart van Zuid tot een fijne verblijfslocatie voor meerdaags bezoek aan de stad, draagt bij aan een bruisende stationsomgeving en levert tevens meer bezoek op voor het stadscentrum. In dat geval is het reëel dat er nieuwe vraag wordt aangesproken die nu niet of in mindere mate naar Hengelo komt.

Zoals gesteld heeft het gebied Hart van Zuid aanknopingspunten voor zakelijke en toeristische vraag. Het is belangrijk dat zowel toeristen als zakelijke gasten in een hotelconcept vinden wat ze zoeken. Dit wordt vooral gerealiseerd door een hotel op middenklasse/luxe niveau (3-4*). Zakelijke gasten zoeken doorgaans naar hotels op dit niveau.

De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid zorgt ervoor dat nieuwe zakelijke gasten en toeristen in Hengelo overnachten. Dit zijn deels gasten die nu niet of in mindere mate naar Hengelo komen (marktvergroten effecten).

Niet alleen de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid heeft marktvergroten effecten. Een nieuw of ondervertegenwoordigd concept heeft ook dergelijke potenties en kan nieuwe gasten aanspreken door het geboden concept. Specifiek in Hengelo zijn er, vanuit de uitgevoerde marktanalyse, kansen voor:

- Een volwaardig stadshotel
- Hotels geschikt voor short-stay met bijvoorbeeld een eigen kitchenette op de kamer
- Hotels die zich (mede) richten op groeps- en gezinsmarkt door schakelbare of grotere familiekamers.

Het is echter aan de initiatiefnemer om aantoonbaar te maken waarom een concept voorziet in een behoefte en de markt kan vergroten. De bevindingen uit deze rapportage kunnen gebruikt worden als input voor deze onderbouwingen.



05

Conclusies en
aanbevelingen

5.1 Conclusies

Op grond van het voorgaande trekken we de volgende conclusies over het aanbod, het functioneren en de marktruimte voor de hotelsector in de gemeente Hengelo:

- In 2019 telde de gemeente Hengelo 342 kamers. Met de toevoeging van De Vereeniging (opening 2021) is het aantal kamers inmiddels toegenomen met 12, tot een totaal van 354 kamers. Dit is een beperkte groei. Ongeveer een derde van het aanbod is gelegen in de binnenstad van Hengelo.
- De kamerbezetting in 2019 bedroeg ruim 70%. In de jaren daarvoor nam het aantal hotelovernachtingen jaarlijks met ca. 6-7% toe. Dit is een forse vraaggroei op de hotelmarkt in Hengelo die is bereikt in een aantal jaren van hoogconjunctuur. Het is niet reëel dat deze mate van groei op korte termijn geëvenaard gaat worden. Het aanbod bleef in de laatste jaren stabiel. Dit heeft geresulteerd in een toenemende kamerbezetting. Dit suggereert dat er pre-Covid-19 sprake was van een volwassen markt, met voldoende rek voor nieuwe toetreders.
- Voor de komende jaren is zowel in het scenario 'beleidsarme groei' als in het scenario 'beleidsrijke groei' ruimte voor meer hotelkamers. Hierbij is rekening gehouden met de impact als gevolg van de coronacrisis. Deze marktruimte is berekend op respectievelijk 60-70 kamers (beleidsarme groei) en 95-105 kamers (beleidsrijke groei). De 12 kamers van de Vereeniging zijn inmiddels geopend en verrekend in deze marktruimte.
- Voor nieuwe hotelcapaciteit moet vooral ingezet worden op de initiatieven als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid en in de binnenstad. Er zijn momenteel twee initiatieven actueel voor de binnenstad en Hart van Zuid met een gezamenlijke omvang van 110 kamers. Deze planvoorraad van 110 kamers benadert de marktruimte in het scenario 'beleidsrijke groei'.
- In bovengenoemde cijfers is de harde plancapaciteit bij van der Valk van 40 kamers niet inbegrepen. Deze plancapaciteit heeft formeel een hard karakter, maar geldt al ruim 20 jaar. De gemeente ziet geen aanleiding dat er op korte termijn gebruik gemaakt wordt van deze harde plancapaciteit. Wanneer deze 40 kamers wel onderdeel is van de planvoorraad, dan is de totale planvoorraad bij Van der Valk, binnenstad en Hart van Zuid 150 kamers, dit overstijgt de marktruimte.

5.2 Aanbevelingen

Wij bevelen het volgende aan:

- Een besluit te nemen hoe met harde plancapaciteit bij van der Valk wordt omgegaan. Wanneer besloten wordt dit voor de korte termijn niet als hard plan te beschouwen (het speelt tenslotte al ruim 20 jaar en er is geen uitzicht op snelle realisatie) ontstaat er meer marktruimte (+40 kamers).
- De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid en de voorziene impulsen in de binnenstad voort te zetten. Wanneer deze ontwikkelingen volledig van de grond komen dan is het scenario 'beleidsrijke groei' van toepassing.
- Indien verwacht wordt dat de plancapaciteit bij van der Valk niet op korte termijn gerealiseerd wordt en deze derhalve geen onderdeel is van de berekende marktruimte dan benadert de marktruimte in het scenario 'beleidsrijke groei' (98 kamers) de planvoorraad (110 kamers). Dit verschil is niet van dien aard dat er grote ongewenste concurrentie ontstaat als de plannen gehonoreerd worden. Er zal geen sprake zijn van marktverdringing en indien nieuwe initiatieven vragen om het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking dan wordt deze met succes doorlopen. Uitgangspunt is wel dat de gebiedsontwikkeling tot wasdom komen en de plancapaciteit van der Valk niet wordt meegerekend.
- Initiatiefnemers vragen om plannen te onderbouwen met de analyses uit deze rapportage als input. Dit geldt zowel voor het geplande aanbod zoals opgesomd in deze rapportage als voor nieuwe initiatieven indien deze zich aandienen de komende jaren.
- Aanvullend moet bezien worden op welke vlakken het samengestelde toeristische product versterkt kan worden (leisure, marketing). Op termijn hebben alle hotels hier profijt van. Dit geldt ook voor acquireren en versterken van bedrijvigheid met bovenregionaal bereik en (inter)nationale medewerkers en relaties. Mocht dit succesvol zijn, dan kan ook ruimhartiger worden omgegaan met het toestaan van nieuw hotelaanbod in de gemeente.

06

Bijlagen



Bijlage 1: perspectief marktsegment 'toerisme'

Perspectief toeristische markt

De toeristische markt kent de volgende relevante ontwikkelingen op (inter-)nationaal en regionaal niveau:

- Vóór de uitbraak van de coronacrisis waren branche-vertegenwoordigers en instanties als NBTC Holland Marketing en de United Nations World Tourism Organization (UNWTO) positief over de groei van het toerisme. Het UNWTO voorspelde dat het aantal inkomende toeristen in Europa in de komende jaren jaarlijks met 3 tot 4% zou blijven groeien (UNWTO 2019). De impact van de coronacrisis is echter fors, en het UNWTO verwacht dat het internationaal toerisme, zeker bij grote afhankelijkheid van (inter-)continentaal vliegverkeer, pas vanaf de tweede helft van 2021 gaat herstellen en 2,5 tot 4 jaar nodig gaat hebben om op het niveau van 2019 terug te keren.
- NBTC Holland Marketing ging in haar perspectief op het jaar 2030 nog uit van een binnenlandse groei van het toerisme van gemiddeld 1,9% per jaar en een buitenlandse groei van gemiddeld 3,7% per jaar. Ook het NBTC gaat ervan uit dat het volledige herstel van de toeristische markt in Nederland nog tot 2024 gaat duren.
- Hengelo is minder dan bijvoorbeeld Amsterdam afhankelijk van (inter-)continentaal vliegverkeer, het buitenlands toerisme dat Hengelo aantrekt is zoals gesteld in hoofdstuk 2 met name uit onze buurlanden afkomstig. Voor Hengelo verwachten we daarom een relatief voorspoedig herstel van de toeristische vraag (2022).
- In deze verwachting speelt mee dat Hengelo in toenemende mate als een aantrekkelijke bestemming voor een weekendje weg wordt gezien. Met het levendige centrum met een gevarieerd horeca-aanbod heeft de gemeente het nodige te bieden. Er is wel enige onzekerheid over het consumentengedrag in de komende jaren: blijven binnenlandse vakanties in trek, of gaan Nederlanders toch weer relatief snel in het buitenland op vakantie?

Conclusie

We gaan uit van een iets lagere voorspelling dan van het NBTC, namelijk dat het toerisme de komende jaren met circa 2% per jaar zal groeien. Dit komt vooral door de positieve vooruitzichten voor de binnenlandse markt. Het kan echter nog wel enkele jaren duren voordat de continentale markt volledig is hersteld. Dit heeft een dempend effect op de groeiprognoze.

Bijlage 2: perspectief marktsegment 'zakelijk' en MICE

Perspectief zakelijke en MICE markt

- Vóór de coronacrisis was de economische groeiverwachting op de middellange termijn altijd een goede indicator voor de ontwikkeling van de hotelvraag, omdat zakelijke hotelvraag sterk gecorreleerd is met economische activiteit. Het Centraal Planbureau verwacht voor de jaren 2022-2025 een gemiddelde jaarlijkse groei van het Bruto Binnenlands Product van 1,5%. Daarbij gaan de meeste economen ervan uit dat in 2021 al een behoorlijk herstel van de schade door de coronacrisis wordt gerealiseerd.
- Belangrijk voor de zakelijke hotelvraag is in hoeverre het gedrag van de zakelijke markt terugkeert naar de oude routines. De meeste bedrijven hebben belangrijke en positieve ervaringen opgedaan met digitaal werken en digitaal ontmoeten, waardoor naar verwachting een deel van de meetings in de toekomst een andere vorm gaat krijgen. Dit wordt niet alleen onderschreven door banken als de Rabobank en ING en vastgoed-experts als Colliers International. Hierin speelt mee dat hotels niet alleen omzet mis zullen lopen vanuit hotelovernachtingen, maar ook aan F&B. Het wegblijven van een deel van de zakelijke vraag remt bovendien de RevPAR, de zakelijke gast was namelijk bereid meer te betalen voor een kamer.
- De MICE-markt is eveneens sterk gelieerd aan de algehele groei van de economie. Sinds de uitbraak van de coronacrisis is de MICE-markt fysiek grotendeels stil komen te liggen. Sommige congressen zijn afgelast, andere congressen zijn doorgeschoven naar een ander jaar. Omdat nog onduidelijk is hoe de crisis zich op de korte termijn zal ontwikkelen blijft zeker voor 2021 nog veel onduidelijkheid bestaan.
- Vast staat wel dat de markt in de tussentijd versneld is omgevormd met meer nadruk op digitale evenementen. Het is de verwachting van experts in de sector dat hybride modellen met deels een fysieke en deels een digitale component ook in de komende jaren de boventoon blijven voeren.
- Het trans-Europese vervoersnetwerk – de TEN-T corridor - is een gepland netwerk van wegen, spoorwegen, luchthavens en waterinfrastructuur in de Europese Unie. Er zijn plannen dat Hengelo aan een van de wegen komt te liggen, waarmee het een centralere plek krijgt in het Europese vervoersnetwerk. Mogelijk kan dit gepaard gaan met een (beperkte) stijging van de hotelvraag, aangezien Hengelo aantrekkelijker wordt als vestigingsstad. Wij verwachten momenteel echter niet dat dit dermate veel extra hotelgasten oplevert, dit is geen reden uit te gaan van bovengemiddelde groeiverwachtingen voor het zakelijke marktsegment.

- Het aantal banen in Hengelo is sinds 2016 jaarlijks met circa 1,9% toegenomen (zie tabel 9). Het aantal bedrijfsvestigingen is zelfs nog harder gegroeid, namelijk jaarlijks met 3,3%. De groeicijfers zijn ongeveer gelijk aan het provinciale gemiddelde (bron: Stichting LISA).
- Enkele grote werkgevers in Hengelo hebben de afgelopen jaren een deel van hun productieproces verplaatst naar andere landen. Het gaat bijvoorbeeld om VML, Eaton, Stork, Siemens. Dit gaat gepaard met een afname van het aantal banen, vooral op het gebied van productie en uitvoering.

Conclusie

De verwachting is dat de economie de komende jaren gaat herstellen. Dit komt de zakelijke en uiteindelijk ook de MICE-vraag ten goede. We verwachten een groei voor beide markten met 1,5%. Dit is conform de groei van het BBP voor de komende jaren, hierin verdisconteren we namelijk de afkoeling van de economie in de jaren 2020 en 2021.

Tabel 9: Banen en vestigingen gemeente Hengelo

JAAR	AANTAL BANEN	AANTAL VESTIGINGEN
2016	47.440	6.770
2017	48.470	7.040
2018	49.940	7.150
2019	50.700	7.370
2020	51.220	7.720
GROEI 2016-2020	1,9%	3,3%

Bron: Stichting LISA 2016-2020

ZKA LEISURE CONSULTANTS

Brugstraat 1A

5211 VS 's Hertogenbosch

088 - 210 02 50

info@zka.nl

www.zka.nl

Bennie Roelands

Joost Gieling



Bedr ijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	68203711	320050	U	N	-409678					Aframen budgetten project 711 Industrieplein CS
1	68203711	360000	I	N	35000					Aframen budgetten project 711 Industrieplein CS
1	68203711	380700	U	N	-159792					Aframen budgetten project 711 Industrieplein CS
1	68203711	380809	U	N	-78770					Aframen budgetten project 711 Industrieplein CS
1	68203711	740010	U	N	-106324					Aframen budgetten project 711 Industrieplein CS
1	68203711	750010	I	N	10000					Aframen budgetten project 711 Industrieplein CS
1	68203999	750050	I	N	-799564					Aframen budgetten project 711 Industrieplein CS
1	3200	750050	U	N	-799564					Aframen budgetten project 711 Industrieplein CS
1	3999	900000	I	N	-799564					Aframen budgetten project 711 Industrieplein CS
1	60500000	740010	U	N	106324					Aframen budgetten project 711 Industrieplein CS
1	60500000	510002	U	N	-106324					Aframen budgetten project 711 Industrieplein CS
1	3202	720500	I	N	-6097449					Aanpass voorz IEGG project 711 Ind.pln CS
1	68201000	720500	U	N	-6097449					Aanpass voorz IEGG project 711 Ind.pln CS
1	69809150	710100	U	N	6097449					Aanpass voorz IEGG project 711 Ind.pln CS
1	80000150	710101	I	N	6097449					Aanpass voorz IEGG project 711 Ind.pln CS
1	68203711	750010	I	N	191784					Afsluiten complex 711 Industriepln CS
1	68201000	750010	U	N	191784					Afsluiten complex 711 Industriepln CS
1	69809150	710100	I	N	191784					Afsluiten complex 711 Industriepln CS
1	80000150	710101	U	N	191784					Afsluiten complex 711 Industriepln CS
1	68203999	750050	U	N	191784					Afsluiten complex 711 Industriepln CS
1	3200	750050	I	N	191784					Afsluiten complex 711 Industriepln CS
1	3999	900000	U	N	191784					Afsluiten complex 711 Industriepln CS
1	68203717	310000	I	N	563549					Budgetten de Koppeling 717
1	68203717	320050	U	N	23100					Budgetten de Koppeling 717
1	68203717	360000	I	N	-65025					Budgetten de Koppeling 717
1	68203717	380700	U	N	186193					Budgetten de Koppeling 717
1	68203717	380809	U	N	110278					Budgetten de Koppeling 717
1	68203717	740010	U	N	103371					Budgetten de Koppeling 717
1	68203717	750010	I	N	-10000					Budgetten de Koppeling 717
1	68203999	750050	U	N	65582					Budgetten de Koppeling 717
1	3200	750050	I	N	65582					Budgetten de Koppeling 717
1	3999	900000	U	N	65582					Budgetten de Koppeling 717
1	60500000	740010	U	N	-103371					Budgetten de Koppeling 717
1	60500000	510002	U	N	103371					Budgetten de Koppeling 717
1	3202	720500	I	N	5007046					Aanpassing voorz. De Koppeling
1	68201000	720500	U	N	5007046					Aanpassing voorz. De Koppeling
1	69809150	710100	I	N	5007046					Aanpassing voorz. De Koppeling
1	80000150	710101	U	N	5007046					Aanpassing voorz. De Koppeling
1	89999999	900000	U	N	898619					Tegenboeking rubr. 7
1	3999	900000	I	N	1090403					Tegenboeking rubr. 3

Bedr ijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	68203711	310000	I	J	0	0	-1772644	0	0	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	68203711	310000	U	J	0	0	0	0	-428551	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	68203711	310002	I	J	0	0	-1370000	0	0	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	68203711	320040	U	J	-72790	-212691	0	-560352	-151803	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	68203711	320050	U	J	0	-271060	0	0	-536978	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	68203711	360000	I	J	0	0	0	0	0	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	68203711	380700	U	J	-164586	-169524	-172914	-117582	-119933	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	68203711	380809	U	J	-64906	-66853	-51143	-52166	-17736	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	68203711	740010	U	J	-116846	-121501	-132591	-87646	-98889	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	68203999	750050	I	J	-419128	-841629	2785996	-817746	-1353890	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	3200	750050	U	J	-419128	-841629	2785996	-817746	-1353890	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	3999	900000	I	J	-419128	-841629	2785996	-817746	-1353890	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	60500000	740010	U	J	116846	121501	132591	87646	98889	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	60500000	510002	U	J	-116846	-121501	-132591	-87646	-98889	Aframen budgetten proj 711 Industr.pln CS
1	68203717	310000	I	J	0	0	1793575	0	0	Budget project 717 de Koppeling
1	68203717	310002	I	J	0	0	1100484	0	0	Budget project 717 de Koppeling
1	68203717	320050	U	J	83276	0	199975	0	0	Budget project 717 de Koppeling
1	68203717	360000	I	J	-69892	-73702	0	0	0	Budget project 717 de Koppeling
1	68203717	380700	U	J	239724	246915	100741	51378	52406	Budget project 717 de Koppeling
1	68203717	380809	U	J	113586	100280	0	0	0	Budget project 717 de Koppeling
1	68203717	740010	U	J	102361	111737	119940	81849	83901	Budget project 717 de Koppeling
1	60500000	740010	U	J	-102361	-111737	-119940	-81849	-83901	Budget project 717 de Koppeling
1	60500000	510002	U	J	102361	111737	119940	81849	83901	Budget project 717 de Koppeling
1	68203999	750050	I	J	608839	532634	-2473403	133227	136307	Budget project 717 de Koppeling
1	3200	750050	U	J	608839	532634	-2473403	133227	136307	Budget project 717 de Koppeling
1	3999	900000	I	J	608839	532634	-2473403	133227	136307	Budget project 717 de Koppeling