Rapport



Behoeftetoets verblijfsaccommodatie Tops International Arena

Valkenswaard

20 november 2024

SWECO

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769

Onderwerp	Ruimtelijke onderbouwing verblijfsaccommodatie Tops International Arena
Projectnummer	51021826
In opdracht van	Tops International Arena
Datum	20 november 2024
Projectteam	Toine Hooft, Luc Valentijn
Voor meer informatie	Toine Hooft toine.hooft@sweco.nl +31 6 2 993549
Versie	Definitief
Afbeelding voorpagina	Tops International Arena, Stal Tops BV.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **3**

Samenvatting **4**

Inleiding **5**

1 Locatie- en projectbeschrijving **6**

1.1 Kenmerken locatiebeschrijving *6*

1.2 Kenmerken Tops International Arena *6*

2 Behoeftetoets verblijfsaccommodatie Valkenswaard **8**

2.1 Afbakening van het onderzoeksgebied *8*

2.2 Trends en ontwikkelingen hotelmarkt *9*

2.3 (Ontwikkeling van) vraag en aanbod situatie *9*

2.4 Confrontatie vraag en aanbod *11*

2.5 Kwalitatieve toets *13*

3 Gevolgen voor de ruimtelijke ordening en conclusies **14**

3.1 Ruimtelijk-economische effecten *14*

3.2 Goede balans en ETFAL *15*

4 Toets aan beleid **16**

4.1 Provinciaal beleid *16*

4.2 Regionaal beleid *16*

4.3 Gemeentelijk beleid *16*

5 Conclusies **18**

Bijlage 1: Overzicht hotelaanbod verzorgingsgebied **19**

Samenvatting

Stal Tops BV is voornemens een luxe verblijfsaccommodatie van 60 hotelkamers te realiseren op een aangrenzend perceel van Tops International Arena te Valkenswaard. Dit luxueuze hotel is gericht op ruiters, trainers, klanten, hoogwaardigheidsbeklederes, genodigden en dergelijke voor alle hippische activiteiten die Stal Tops organiseert. In dit rapport is de behoefte aan het hotel getoetst.

Kwantitatieve behoefte

Er is een grote en sterk groeiende vraag naar hotelkamers in het onderzoeksgebied (negen gemeenten die geheel of gedeeltelijk binnen twintig autominuten van de planlocatie liggen, Eindhoven incluis); tegen 2035 zijn er 826 tot 1.186 extra kamers nodig (inclusief vervangingsvraag). De plancapaciteit is beperkt, waardoor er een forse behoefte resteert.

Kwalitatieve behoefte

De hippische accommodatie is luxueus, gelegen binnen de Brainportregio op 25 autominuten van Eindhoven Airport, direct verbonden aan Tops International Arena en bedient een specifieke doelgroep, namelijk ruiters, trainers, klanten, hoogwaardigheidsbeklederes, genodigden en dergelijke, vooral tijdens evenementen georganiseerd door Stal Tops. Een dergelijke accommodatie ontbreekt in het onderzoeksgebied (en daarbuiten).

De luxueuze hippische verblijfsaccommodatie creëert haar eigen vraag. Gedurende het seizoen (grofweg Pasen tot en met de herfstvakantie) komen gasten met een hippisch motief; gedurende (en enkele dagen voor en na) de evenementen zal hotel Tops International Arena ook veel nee-verkopen aan bezoekers van de hippische activiteiten. Jaarrond bestaat een vraag naar verblijfsaccommodatie vanwege de grote variëteit aan activiteiten, buiten evenementen om, die op het terrein plaatsvinden.

Effecten op de leefomgeving

De impact op de omgeving en concurrentie is minimaal; de accommodatie zal grotendeels haar eigen gasten trekken, zonder bezettingsgraden in de regio merkbaar te beïnvloeden. Voor zover er al sprake is van enige effecten verdampen deze snel weer door de snel groeiende vraag naar overnachtingen in de regio. We verwachten derhalve niet dat er onaanvaardbare effecten op de (bestaande) leegstand optreden en dat de ontwikkeling past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Beleidstoets

Het initiatief is in overeenstemming met beleidsvisies op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Slotconclusie

De beoogde ontwikkeling van de luxe verblijfsaccommodatie van 60 hotelkamers voorziet in een behoefte, kwantitatief en kwalitatief. Er is geen sprake van onaanvaardbare ruimtelijke effecten. De ontwikkeling past binnen de vigerende beleidskaders en in een goede ruimtelijke ordening (van de fysieke leefomgeving).

Inleiding

Aanleiding

Stal Tops BV, gesitueerd aan Maastrichterweg 249 in Valkenswaard, heeft zich ontwikkeld tot een internationaal erkende speler in de paardensport. Het bedrijf geniet internationale faam en is een belangrijke pijler voor de gemeenschap in de regio Valkenswaard, zowel maatschappelijk, sociaal als economisch.

Om de voortdurende successen in zowel de top van de paardensport als de bijbehorende commerciële activiteiten te waarborgen is er behoefte ontstaan aan de ontwikkeling van een luxe accommodatie voor verblijf. Dit is op de aangrenzende percelen aan de Maastrichterweg 255. Deze faciliteit zal tot 60 slaapvertrekken bieden met additionele, bescheiden horecavoorzieningen, parkeermogelijkheden, landschapsinrichting en infrastructuur. De hippische accommodatie zal ruimte bieden aan ongeveer 120 gasten. De hoogwaardige verblijfsaccommodatie is gericht op ruiters, trainers, klanten, hoogwaardigheidsbekleders, genodigden en dergelijke, vooral tijdens evenementen georganiseerd door Stal Tops.

Uw vragen

De beoogde ontwikkeling van de verblijfsaccommodatie past niet, of niet volledig, binnen de regels van het bestemmingsplan/omgevingsplan. U heeft Sweco | Business unit Stedelijke Planning gevraagd de behoefte en effecten van voorgenomen ontwikkeling te analyseren alsmede een beleidstoets uit te voeren, als onderdeel van de ‘goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving’ (goede ruimtelijke onderbouwing).

Aanpak en doel van het onderzoek

We hanteren de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking bij het bepalen van de behoefte en effecten. De Ladder vereist dat de behoefte aan de verschillende functies inzichtelijk wordt gemaakt, zowel kwantitatief (in dit geval het aantal hotelkamers en bijbehorend metrage) als kwalitatief.

- De kwantitatieve behoefte is de som van de te verwachten (extra) vraag in het onderzoeksgebied voor de komende tien jaar minus de (relevante) (plan)capaciteit.
- Kwalitatief gaat het om het specifieke segment/concept (Tops International Arena: luxe segment/vijfsterren), programmering, doelgroep en locatie(type). Bij voorkeur dient de kwalitatieve behoefte ook te worden gekwantificeerd. In dit geval met name de directe vraag vanuit ruiters, trainers, klanten en hoogwaardigheidsbekleders van de hippische activiteiten die ook overnachten.

Daarnaast zijn de ruimtelijke effecten becijferd en geduid en is getoetst of het initiatief voldoet aan het vigerend beleid op gemeentelijk, provinciaal en landelijk niveau.

N.B.: In dit rapport is de behoefte van de hoogwaardige verblijfsaccommodatie aannemelijk gemaakt, aan de hand van de systematiek van de Ladder voor duurzame verstelijking. Het is geen haalbaarheidsstudie. Daarvoor is een nadere analyse van concurrentie, locatie, doelgroepen, concept, exploitatie en investering noodzakelijk.

Opbouw van dit rapport

Het rapport is zelfstandig leesbaar en als volgt opgebouwd:

1. Locatie- en projectbeschrijving
2. Behoefte verblijfsaccommodatie
3. Ruimtelijk economische effecten
4. Toets aan beleid
5. Conclusie behoefte en effecten

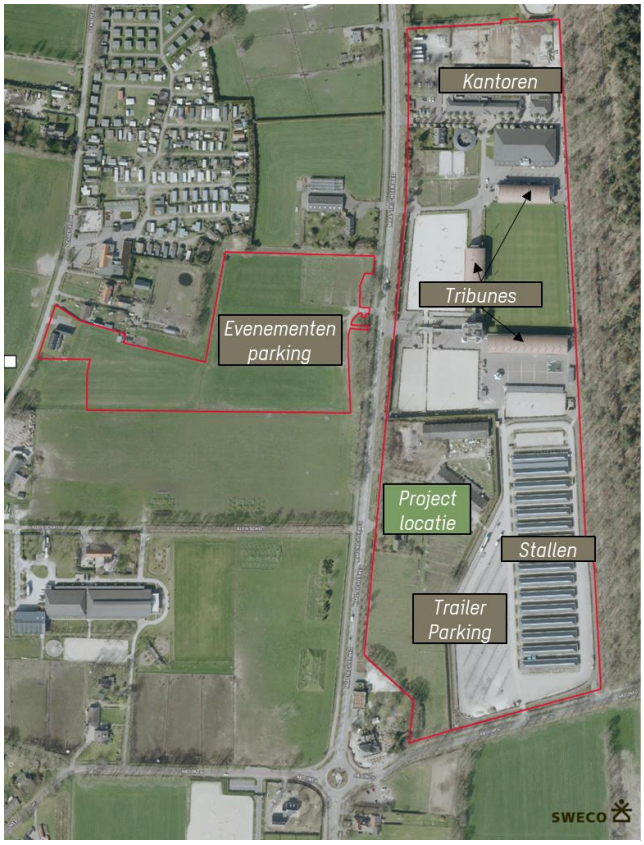
1 Locatie- en projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de locatie, het hippisch centrum en het concept van de beoogde verblijfsaccommodatie toegelicht.

1.1 Kenmerken locatiebeschrijving

De verblijfsaccommodatie is voorzien op de Maastrichterweg 255 te Valkenswaard, gelegen op het terrein van Stal Tops. Aan de Maastrichterweg zijn meerdere paardensport locaties gesitueerd. Stal Tops ligt aan de zuidzijde van Valkenswaard, onder de rook van Eindhoven. Op het manege terrein zijn verschillende faciliteiten gesitueerd zoals kantoren, tribunes, verschillende parkeerplaatsen en stallen.

Aan de overkant van de Maastrichterweg is een parkeerplaats voor evenementen aanwezig.



Figuur 1: Locatiebeschrijving Tops International Arena.
Bron: Bestemmingsplan Maastrichterweg 249-255, bewerking Sweco.

1.2 Kenmerken Tops International Arena

Stal Tops organiseert internationale concours en evenementen welke jaarlijkse vele bezoekers trekken. Deze evenementen zijn meerdaags. Voornamelijk tussen april en september worden de evenementen georganiseerd. Jaarrond vinden trainingen, bezoeken en andere paardensport-activiteiten plaats. Het organiseren van de evenementen vereist een groot aantal ondersteunend personeel.

1.2.1 Concept verblijfsaccommodatie Tops International Arena

Tops International Arena faciliteert paardensport op het hoogste niveau. Initiatiefnemer Stal Tops BV is van mening dat de paardensport en daarmee samenhangende commerciële activiteiten verder kunnen versterkt worden door de toevoeging van een hoogwaardige, luxueuze verblijfsaccommodatie. De beoogde verblijfsaccommodatie omvat 60 kamers, inclusief een ondergeschikte horecafaciliteit.

Hippisch gerelateerde activiteiten en ondernemingen versterken elkaar optimaal wanneer ze geografisch dicht bij elkaar gevestigd zijn. Om deze synergie te maximaliseren, is het streven om topsectorbedrijven dicht bij elkaar in de omgeving van de Maastrichterweg te positioneren. Hierdoor wordt zowel de paardenbranche als de lokale omgeving verrijkt. Het idee is om het bestaande veeteeltbedrijf en ongebruikte stallen om te vormen tot verblijfsaccommodatie.

De hoogwaardige verblijfsaccommodatie zal gebruikt worden door bezoekers van het hippisch centrum Stal Tops. Dit betreft ruiters, trainers, klanten, hoogwaardigheidsbeklederes, genodigden, reguliere bezoekers en overige betrokkenen aan Stal Tops.

Om deze hoge standaarden binnen de internationale paardensportindustrie te handhaven, is het van essentieel belang dat zowel de hippische trainingsfaciliteiten als de gastenverblijven van topkwaliteit zijn. Deze verbintenis tot kwaliteit strekt zich uit tot het initiatief voor de realisatie van verblijfsaccommodatie. Deze kamers moeten in lijn zijn met de strenge eisen die gesteld worden aan de bedrijfsvoering, om zo een naadloze, hoogwaardige ervaring voor iedere gebruiker te bewerkstelligen. Hieronder een visualisatie van het verblijfsaccommodatie-initiatief.



Figuur 2 Projectlocatie hoogwaardige verblijfsaccommodatie
Bron: Rienks Architects: Bestemmingsplan Maastrichterweg 249-255. Bewerking Sweco

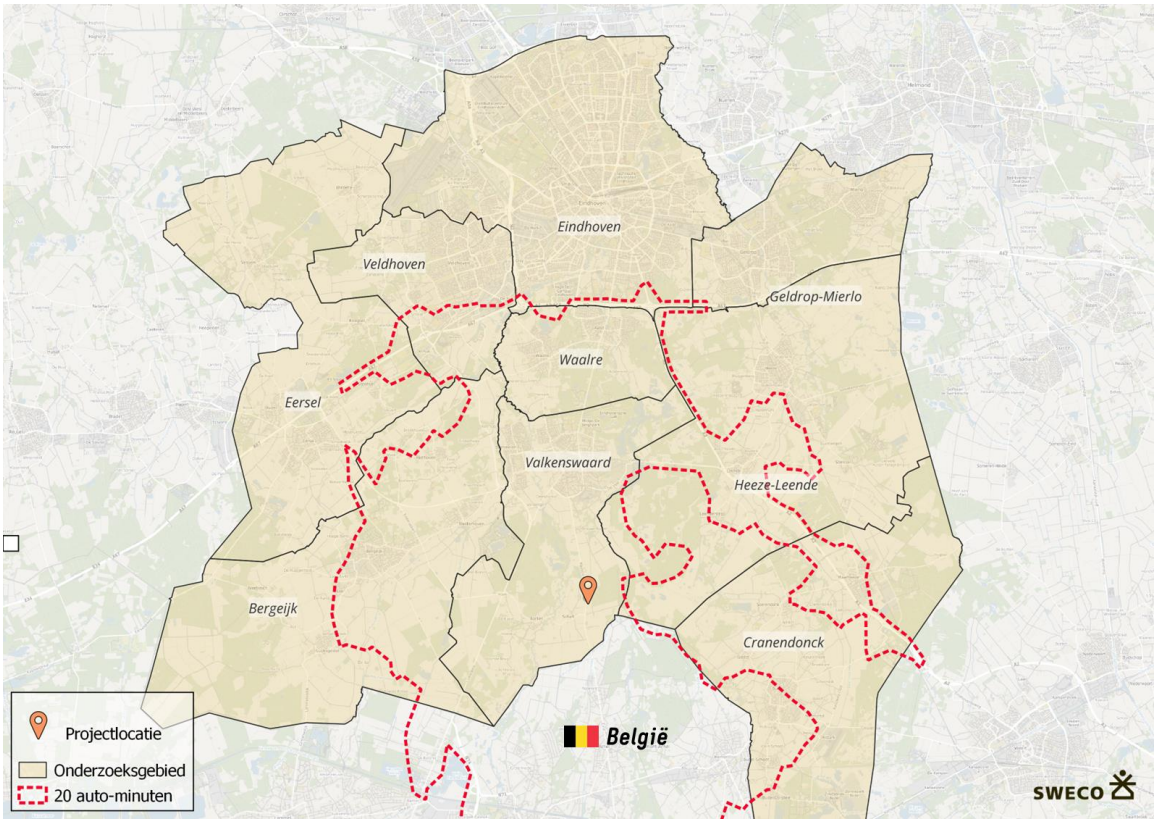
2 Behoeftetoets verblijfsaccommodatie Valkenswaard

In dit hoofdstuk staat de behoefteraming voor de verblijfsaccommodatie op het hippisch centrumcomplex Tops International Arena centraal. Er wordt onderzocht of de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bestaat aan een verblijfsaccommodatie van 60 kamers op het plangebied. In de eerste paragraaf is het beleidskader geschetst. Daarna is het onderzoeksgebied afgebakend, zijn vraag en aanbod geanalyseerd en is de actuele regionale behoefte en ruimtelijke economische effecten in kaart gebracht.

2.1 Afbakening van het onderzoeksgebied

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen.

In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van een hotel juist niet het direct omliggende gebied. Hotelgasten komen immers (doorgaans) van grote afstand. In potentie omvat het verzorgingsgebied de hele wereld. Voor de (plan)capaciteit is de regio tot 20 autominuten relevant. Bekend is dat een reistijd van circa 20 autominuten vanaf een specifieke locatie (hotel) door hotelgasten nog als een acceptabel alternatief wordt beschouwd. Alles wat op grotere afstand ligt (meer reistijd) komt niet in aanmerking. Om die reden is voornamelijk het aanbod binnen 20 minuten van de projectlocatie relevant.



Figuur 1 Verzorgingsgebied Hotel Tops International Arena

Tot het onderzoeksgebied behoren negen gemeenten die geheel of grotendeels binnen 20 autominuten van de projectlocatie liggen, te weten: Eindhoven, Waalre, Bergeijk, Heeze-Leende, Veldhoven, Eersel, Geldrop Mierlo en Cranendonk.

Wanneer de gemeentegrens voor de helft binnen deze 20-minuten grens valt, wordt de gehele gemeente meegenomen in de beoordeling. Dit gebeurt omdat we hebben vastgesteld dat het aanbod in deze regio concurrerend is met de locaties van Stal Tops. De gemeente Eindhoven is meegenomen vanwege het grote (concurrerende) hotelaanbod. Het aanbod en de vraag naar hotelkamers in België is buiten beschouwing gebleven.

2.2 Trends en ontwikkelingen hotelmarkt

Verblijfsaccommodaties

Exploitant vs. investeerder

Steeds vaker zijn projectontwikkelaars of investeerders de stuwende krachten achter nieuwe initiatieven. Pas in een latere fase wordt een exploitant betrokken bij het plan.

Hotelovernachting is een beleving

Hotels zijn niet langer een plek om slechts te overnachten, maar zijn op zichzelf een (betekenisvolle) beleving. Het is van belang dat deze totale beleving de zintuigen prikkelt. De hotelkamers, de publieke delen van het hotel en de omgeving dragen hieraan bij.

Vernieuwing en blurring

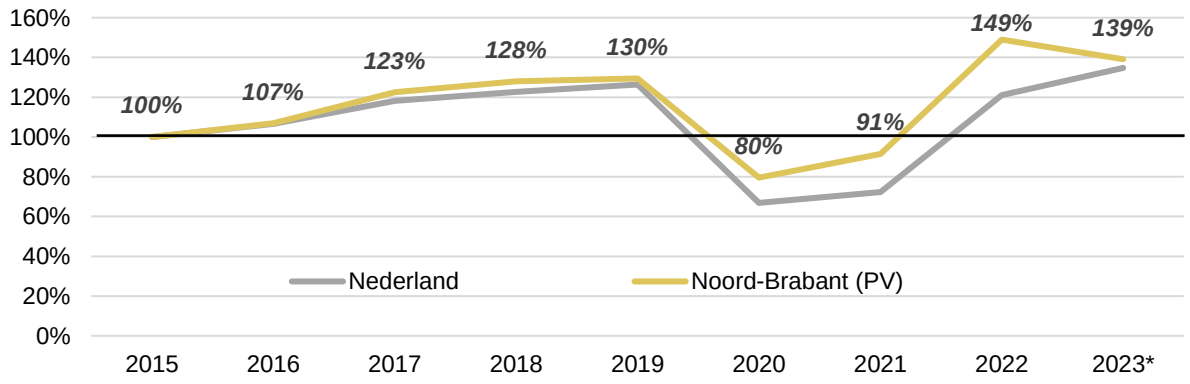
De sterke groei van het toerisme jaagt ook vernieuwing in de hotelsector aan. Populair zijn nieuwe concepten die in staat zijn eigen vraag te genereren. Ook zien we steeds meer hybride vormen met horeca, short stay, werken en overnachten. Het hotel dient als een ontmoetingsplek voor hotelbezoekers en niet-hotelbezoekers. Voorbeelden zijn Zoku in Amsterdam en het Bunk hotel in Utrecht.

2.3 (Ontwikkeling van) vraag en aanbod situatie

VRAAGPROGNOSE

De groeiprognoses van de vraag naar hotelovernachtingen in Nederland en Noord-Brabant zijn positief[1]:

- De landelijke prognose van het NBTC gaat uit van een groei van het aantal overnachtingen van 42 miljoen in 2017 tot ca. 60 miljoen en mogelijke 70 miljoen (maximum scenario) in 2030. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van 2,7% tot 4,3%.
- In Noord-Brabant ligt het jaarlijkse groeipercentage van overnachtingen de afgelopen acht jaar op 4,2%. Dit is inclusief de coronaperiode wat een sterk dempend effect heeft gehad op groei van overnachtingen. De groei van de hotelovernachtingen is in Noord-Brabant licht sterker dan de gemiddelde Nederlandse groei. In totaal zijn de hotelovernachtingen de afgelopen acht jaar gegroeid met 39% in Noord-Brabant.
- Voor de gemeente Valkenswaard zijn geen historische hotelovernachting-gegevens beschikbaar. De bezettingsgraad van hotels in Noord-Brabant lag in 2022 op 66,7% wat licht boven Nederlands gemiddelde is (65,8%). De gemiddelde kamer kostte € 100,- per nacht met een RevPAR van € 67,-.



Figuur 3: CBS Hotelovernachtingen Nederland en Noord Brabant, 2023

[1] NBTC, Perspectief 2030, 2019

AANBOD

Het beoogde hotel van Tops International Arena ziet zich aan de bovenkant van het luxe-segment. Een vergelijkbaar hotel is in de omgeving van Valkenswaard nog niet aanwezig. Het aanbod dat hier wordt weergegeven, betreft daar mee niet per sé concurrerend aanbod omdat dit luxe-segment haar eigen vraag genereerd. In deze aanbodanalyse worden enkel hotels meegenomen. Een Bed & Breakfast of vakantiewoning vallen hier niet onder. Ook het vakantiepark Center Parcs De Kempervennen behoort niet tot het hotel-aanbod wat geanalyseerd is.

In de gemeente Valkenswaard zijn momenteel twee hotels gevestigd. Hotel de Markt biedt 8 kamers aan, Hotel de Valk beschikt over 26 kamers. In de omliggende gemeenten is een groter aanbod te vinden. Met name in Eindhoven is een groot en divers aanbod van 28 hotels met in totaal 2.428 kamers[2].

In het totale onderzoeksgebied zijn 41 hotels gevestigd, waarvan de meeste in de gemeenten Eindhoven, Geldrop-Mierlo (5 hotels), Heeze-Leende (2 hotels) en Valkenswaard (2 hotels). De gemeenten Cranendonck, Eersel, Veldhoven en Waalre hebben allen een hotel. In de gemeente Bergeijk zijn geen hotels gevestigd. In Bijlage 1 wordt een volledig aanbod getoond van alle hotels in het verzorgingsgebied.

Gemeente	Aantal hotels	Aantal hotelkamers
Valkenswaard	**2**	**34**
Cranendonck	1	5
Eersel	1	68
Eindhoven	28	2428
Geldrop-Mierlo	5	197
Heeze-Leende	2	186
Veldhoven	1	509
Waalre	1	156
Eindtotaal	**41**	**3.583**

Figuur 4 Hotelaanbod onderzoeksgebied, eigen inventarisatie Sweco 2024

[2] In de gemeente Eindhoven worden enkele hotels als tijdelijke opvang voor vluchtelingen ingericht. Ook zijn sommige hotels (tijdelijk) verbouwd tot short-stay verblijfaccommodaties gericht op arbeidsmigranten. Volledigheidshalve worden deze hotels meegerekend met het totale aanbod in het verzorgingsgebied vanwege de kans dat deze op de “reguliere” hotelmarkt terugkomen.

Hotelontwikkelingen

In onderstaande tabel zijn de hotelontwikkelingen in Eindhoven en de Regio Eindhoven (SRE) uiteengezet. De plannen zijn gedocumenteerd in de februari 2024 uitgave van Hotelbouwplannen.

Gemeente	Initiatief	Hotelkamers	Planstatus	Plantoelichting
Eindhoven	Clarissenklooster	60	Onbekend	In april 2022 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het nieuwe bestemmingsplan. In april 2022 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het nieuwe bestemmingsplan. Het ontwerp wordt uitgewerkt van een voorlopig ontwerp naar een definitief ontwerp.
Cranendonck	Niet bekend	25	Onbekend	In het voormalige gemeentehuisgebouw moet op termijn een hotel met 25 kamers komen. Verder komen daar ook nog twaalf blokhutachtige lodges. De Eindhovense horecaondernemer Camille Peters wil dit gaan realiseren.
Eindhoven	Hotel Mariënhage	52	Onbekend	Het huidige Mariënhage hotel wenst uit te breiden met 52 kamers.
Totaal		**137 kamers**		

Tabel 2: Hotelbouwplannen februari 2024

In het centrum van Eindhoven zijn in 2017 twee hotels geopend. Het NH Collection Hotel en The Social Hub met respectievelijk 132 en 80 kamers. In 2019 opende Hotel The Match, gelegen aan de Kleine Berg, haar deuren.

2.4 Confrontatie vraag en aanbod

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte aan hotel(kamers)s in de onderzoeksgebieden uiteengezet tot 2035.

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

1. **De autonome vraag naar hotelkamers,** op basis van het huidig aanbod in onderzoeksgebied (3.583 kamers in onderzoeksgebied, de bezettingsgraad in 2023 voor hotels (66,7% in regio Noord-Brabant)[3], de bandbreedte van de groeiprognose hotelovernachtingen betreft 2,7% als laag scenario en 4,2% als hoog scenario. Het lage scenario betreft de jaarlijkse groei gepubliceerd door NBTC in samenspraak met Sweco. Het hoge scenario betreft de jaarlijkse groei in Noord-Brabant gebaseerd op historische data. Hierbij moet vermeld worden dat het hoge scenario van conservatieve aard is vanwege de coronacrisis wat de groei sterk heeft afgeremd. De benodigde bezettingsgraad voor een gezonde exploitatie bedraagt 65%. De vraag naar hotelkamers wordt berekend voor het jaar 2035.
2. **De vervangingsvraag** als gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld migrantenhuisvesting.

[3] Eigen inventarisatie, Sweco maart 2024

In onderstaande tabellen zijn de uitkomsten van de kwantitatieve toets weergegeven voor het onderzoeksgebied.

Parameter	2035 min	2035 max	Berekening
Huidige vraag	872.299	872.299	*Kamers*bezetting*365*
Toekomstige vraag 2024 – 2035	1.169.339	1.371.546	*Huidige vraag *(groei toerisme^11)*
Extra vraag 2024 - 2035	297.040	499.247	*Toekomstige vraag - huidige vraag*
Vraag op te vangen binnen bestaande capaciteit	-22.233	-22.233	*(kamers*65%*365)-huidige vraag*
Extra capaciteit benodigd	319.272	521.479	*extra vraag - op te vangen binnen bestaande capaciteit*
Benodigde extra kamercapaciteit 2035	569	929	*extra capaciteit benodigd*65%/365*
+vervangingsvraag	394	394	*kamers*1%*11 jaar*
Extra vraag	963	1.323	*Benodigde extra kamercapaciteit 2035 + vervangingsvraag*
Plancapaciteit	137	137	
Resterende marktruimte (behoefte in hotelkamers)	**826**	**1.186**	***Behoefte - plancapaciteit***

Figuur 5 Behoefteraming hotels Valkenswaard e.o. tot 2035 bij jaarlijkse groei van minimaal 2,7% tot 4,2%.

De behoefte naar hotelkamers in 2035 komt uit op ca. 830 tot 1.120 hotelkamers. Hiermee volstaat de ontwikkeling de verblijfsaccommodatie met 60 kamers bij Stal Tops de kwantitatieve toets ruimschoots.

2.5 Kwalitatieve toets

Naast de kwantitatieve behoefte dient ook de kwalitatieve behoefte aannemelijk worden gemaakt. Hotelgasten kiezen hun hotel voornamelijk vanwege de locatie, de functie en het (unieke) concept. Bijzondere kwalitatieve aspecten leiden over het algemeen tot extra autonome vraag. Onderstaand is op deze aspecten nader ingegaan.

Locatie(kwaliteiten)	• **Omgevingskwaliteit.** De projectlocatie ligt in een omgeving dat landschappelijk gezien aantrekkelijk is. In de nabijheid van Tops International Arena is het Leenderbos en de Groote Heide gelegen, beide twee grote natuurgebieden in eigendom van Staatsbosbeheer. • **Goede bereikbaarheid.** De locatie is op 22 minuten gelegen van Eindhoven Airport en 25 verwijderd van Eindhoven Centraal Station.
Uniek concept heeft groot bereik	• **Uniek persoonlijkheid en design.** In de regio zijn er geen hotels die zich richten op de zakelijke en luxe toerist binnen dit segment. De luxueuze inrichting sluit aan bij de bijzondere, gepersonaliseerde verblijfservaring die verder gaan dan standaard hotelkamers. • Om de beoogde kwaliteit van de verblijfsaccommodatie bij Stal Tops te evenaren moet een grote afstand worden afgelegd. Andersom zorgt het unieke, luxueuze, niche concept voor een **groot bereik van gasten.** • De hoogwaardige verblijfsaccommodatie heeft een **sterke relatie tot Stal Tops**. De wensen van de bezoekers aan het hippisch centrum worden meegenomen in het ontwerp van de verblijfsaccommodatie waardoor een unieke ervaring wordt gecreëerd.
Exclusief doelgroepen verblijfsaccommodatie ★★★★★	• **Exclusieve service en locatie.** De verblijfsaccommodatie biedt een hoog niveau van gastvrijheid met op maat gemaakte services die inspelen op de individuele behoeften van gasten. Het kleinschalige formaat met ondergeschikte horeca sluit hier goed op aan.
Jaarronde invulling van hotel	• De hippische activiteiten, inclusief opbouw en afbouw vinden met name plaats tussen half april en half oktober. In deze periode zullen deze activiteiten naar alle waarschijnlijkheid een grote vraag naar verblijfsaccommodatie genereren. De gasten van de hippische activiteiten gebruikt maken van de verblijfsaccommodatie. • Van eind oktober tot half april vinden geen evenementen plaats maar zijn er wel hippische activiteiten bij Stal Tops. Echter trekt Stal Tops ook gasten aan gelieerd aan de hippische activiteiten in het laagseizoen. Denk hierbij aan trainers, paardenverzorging en paardenkopers. Deze gast die opzoek is naar een hoogwaardig, luxueuze verblijfsaccommodatie zal uitkomen bij Tops International Arena.
Paardensport	• **Paardensport groeit.** Volgens de KNHS[4] (2015; 2017) is de paardensport na voetbal de sport met de grootste economische waarde. Die hippische economie is de afgelopen decennia fors gegroeid. De groei van deze economische betekenis vraagt om aanvullende functies zoals verblijfsaccommodaties.

[4] Kennisbank Sport en Bewegen: Economische omvang paardensector.

3 Gevolgen voor de ruimtelijke ordening en conclusies

3.1 Ruimtelijk-economische effecten

Door vestiging van een verblijfsaccommodatie op het terrein van Stal Tops kunnen ruimtelijk-economische effecten op het concurrerend aanbod plaatsvinden. Hieronder zijn drie scenario's geschetst.

Scenario	Uitwerking en effect
Scenario 1 	De bezoekers van de evenementen die momenteel georganiseerd worden verblijven voornamelijk in hotels in de omgeving. Er zijn afspraken met het Fletcher Hotel, Bastion Hotel en het Pullman Hotel om deze huidige bezoekers te huisvesten. Na realisatie van de verblijfsaccommodatie bij Stal Tops zal tijdens evenementen in theorie 60 kamers minder afgenomen worden. Het Fletcher, Bastion en Pullman hotel bezitten gezamenlijk 565 hotelkamers. Ten tijde van evenementen zou de bezettingsgraad maximaal 8,5% afnemen bij deze drie hotels. Wanneer alle hotelkamers in het onderzoeksgebied in ogenschouw worden genomen resulteert de komst van de verblijfsaccommodatie bij Stal Tops op een maximale afname van 1,7% bezettingsgraad. **Effect**: In de zomermaanden, ten tijde van evenementen kan het huidig aanbod op kleine schaal effect merken van de komst van de verblijfsaccommodatie bij Stal Tops. In kleine mate kan de bezettingsgraad dalen waarmee de winstgevendheid van de omliggende hotels ook daalt.
Scenario 2 	Een gedeelte van de bestaande bezoekers aan het Fletcher, Bastion en Pullman Hotel zullen overnachten in de verblijfsaccommodatie van Stal Tops. **Effect:** De impact op het concurrerend aanbod zal miniem zijn omdat de vraagzijde groeit. Door de komst van de verblijfsaccommodatie bij Stal Tops blijft de huidige bezettingsgraad van de omliggende hotels gehandhaafd.
Scenario 3 	Het verblijfaccommodatie-initiatief van Stal Tops genereert eigen vraag vanuit de evenementen die organiseert worden. Omdat meer verblijfsaccommodatie beschikbaar is door de realisatie op het terrein van Stal Tops, zullen meer bezoekers overnachten ten tijde van evenementen. Hierdoor blijft de bezettingsgraad bij omliggende hotels gelijk of stijgt zelfs door de jaarlijks groeiende vraag naar hotelovernachtingen en zal ten tijde van evenementen de verblijfsaccommodatie van Stal Tops maximale kamerbezetting genieten. **Effect:** Het ruimtelijk economisch effect bestaat dat de bezettingsgraad van de hotels in verzorgingsgebied stijgt waarmee de winstgevendheid van de hotels zal toenemen.

Conclusie

Scenario 2 en 3 zijn het meest plausibel. De verblijfsaccommodatie geneert haar eigen vraag naar bezoekers waardoor het effect op omliggende, concurrerende hotels miniem is. Ook vanwege het hoogwaardige, kwalitatieve karakter van de verblijfsaccommodatie trekt dit haar eigen, unieke hippisch publiek aan. Aangezien alleen bezoekers van Stal Tops gebruik zullen maken van de hoogwaardige verblijfsaccommodatie biedt dit minimale concurrentiedruk uit op omliggende hotels.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het ruimtelijk-economisch effect op omliggend hotelaanbod verwaarloosbaar klein zal zijn.

3.2 Goede balans en ETFAL

Vanuit de Omgevingswet is een goede balans tussen benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) van belang.

Het gaat om een functieverandering, waarmee de balans tussen benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving eerder verbeterd dan verslechtert en er sprake is van een meer evenwichtige verdeling van functies aan de betreffende locatie.

Er zijn ook geen andere ruimtelijke belemmeringen die de komst van een luxueuze voor hippische activiteiten in de weg staan.

4 Toets aan beleid

In deze beknopte analyse worden relevante beleidskaders getoetst aan het initiatief van Stal Tops Bv. Deze beleidsstukken zijn afkomstig uit het Bestemmingsplan Maastrichterweg 249-255.

4.1 Provinciaal beleid

- *Omgevingsvisie Noord-Brabant*.
  De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.
- Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ‘zuinig ruimtegebruik’ met daaraan gekoppeld de ‘concentratie van verstedelijking’. De accenten moeten hierbij liggen op ‘inbreiding’ en ‘herstructurering’.

4.2 Regionaal beleid

In 2011 heeft Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) de Monitor economische betekenis vrijetijdssector Zuidoost-Brabant laten opstellen. De belangrijkste beleidspunten uit deze rapportage zijn:

- Het echte (stuwende!) toerisme in de regio is nog relatief beperkt. Het is belangrijk dit zo veel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken.
- Dat de overheid (SRE, gemeenten) in contact/overleg treedt met belangrijke partijen/investeerders (eventueel via een regionaal toeristisch platform) om te kijken hoe beter kan worden samengewerkt en hoe de overheid kan bijdragen om formules sterk/actueel te houden;
- Te werken aan een scherpe gezamenlijke regionale positionering/profilering. Tevens wordt de basis gelegd voor innovaties door sector overschrijdende samenwerkingsverbanden (die zowel voor toerist als andere branches interessant zijn)

4.3 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op een aantal relevante gemeentelijke beleidsstukken.

- *Structuurvisie Valkenswaard*. Basisbeleid voor het buitengebied is als volgt geformuleerd:

1. versterken van de aanwezige waarden in de verschillende landschapstypen;
2. een oplossing voor de recreatieve parkeerdruk;
3. realiseren van ecologische verbindingszones. De ecologische verbindingen liggen onder andere aan de Maastrichterweg, namelijk tussen de natura-2000 gebieden ‘Groote Heide’ en ‘de Malpie’. Hier is een robuuste verbinding gewenst. Indien mogelijk eventueel gecombineerd met recreatieve verbindingen.

Voorts zijn de volgende ambities relevant met betrekking tot voorliggend plan afkomstig uit Structuurvisie Valkenswaard:

1. Het blijft belangrijk voor de economische ontwikkeling van Valkenswaard om ruimte te creëren voor ondernemerschap en werkgelegenheid in de betreffende sector. Het gaat daarbij vooral om het kunnen voorzien in de behoefte aan ruimte van al in Valkenswaard gevestigde bedrijven en startende industriële ondernemers. Een belangrijke groeiende sector in Valkenswaard zijn de diverse paardenhouderijen, die veelal zijn geclusterd aan de Maastrichterweg. Gelet op de clustering van de paardenhouderijen biedt dit gebied kansen om deze functies op een hoger niveau te tillen. Deze bedrijven hebben tevens een recreatief-toeristisch karakter die zoveel mogelijk ruimte geboden wordt door onder andere maximale planologisch gewenste ruimte te bieden in het bestemmingsplan
2. Streven naar een gemeente te zijn met een hoog voorzieningenaanbod. Een aanbod dat het aantrekkelijk maakt hier te wonen, werken en recreëren;

3. Bij stedelijke ontwikkelingen een parkeervoorziening op eigen terrein volgens gemeentelijke norm om te voorkomen dat de nieuwe parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving.
4. Bij ruimtelijke ontwikkeling is sprake van kwaliteitsverbetering van het landschap.
5. Op een gestructureerde wijze toegang bieden aan de natuurgebieden. Het doel is dat de toeristen en recreanten een betere toegang krijgen tot het natuurgebied. De gemeente zal werken aan aantrekkelijke, innovatieve en ecologisch verantwoorde wijze openstellen van deze natuurgebieden.

- *Evenementenvisie Valkenswaard*

De evenementenvisie van Valkenswaard voor de periode 2024-2028 is gericht op het versterken van de identiteit van de gemeente als een bruisende en gastvrije leisuregemeente in de regio. De visie benadrukt het belang van evenementen die bijdragen aan de kernwaarden 'authentiek', 'avontuurlijk' en 'gastvrij'. De ambitie is dat Valkenswaard in 2026 bekendstaat als dé leisuregemeente van de regio. De visie is opgebouwd rond drie thema's die de identiteit van Valkenswaard weerspiegelen:

1. De actieve outdoor beleving van Valkenswaard, met activiteiten zoals wandelen, paardrijden, joggen, wielrennen, mountainbiken, fietsen en cultuurbeleving.
2. De huiskamer van Valkenswaard, waarbij het centrum fungeert als een inspirerende ontmoetingsplek.
3. Het actief eigenzinnig cultureel en creatief karakter van Valkenswaard, met evenementen die samenwerkingen en cross-overs stimuleren met culturele instellingen, maatschappelijke partners en sport.

De evenementenvisie benoemd Stal Tops als locatie dat uitermate geschikt is voor hippische evenementen.

4.4 Buitengebied: Paardenzone

De Paardenzone met internationale bekende sportaccommodaties waaronder Tops International Arena en Exell Equestrian (particuliere terreinen) aan de Maastrichterweg, huisvesten internationaal bekende evenementen op het gebied van de paardensport. Deze locaties zijn uitermate geschikt voor hippische evenementen die bijdragen aan de naamsbekendheid van Valkenswaard in de paardensport.

- *Nota Vrijetijdsbeleid Valkenswaard*

De nota vrijetijdsbeleid van Valkenswaard voor de periode 2015-2020 is een strategisch document dat de ambitie en ontwikkelrichting van de gemeente op het gebied van vrijetijdseconomie beschrijft. Het doel is om Valkenswaard te ontwikkelen tot een aantrekkelijke vrijetijdsbestemming met als uiteindelijke doelstelling om in 2030 meer dan 1 miljoen bezoekers te trekken. Dit moet bijdragen aan de groei van werkgelegenheid en de economische betekenis van de vrijetijdssector.
De nota richt zich op drie hoofdterreinen:

1. De kwaliteit en kwantiteit van vrijetijdsvoorzieningen verbeteren.
2. De positionering en profilering van Valkenswaard als vrijetijdsbestemming versterken.
3. De samenwerking binnen de vrijetijdssector bevorderen, zowel binnen als buiten de gemeentegrenzen.

De nota is niet bedoeld als een blauwdruk, maar als een richtinggevend en uitnodigend kader voor initiatiefnemers en de gemeente om de vrijetijdseconomie te stimuleren. Het beleid bouwt voort op eerdere successen en beleidsdocumenten en streeft naar een volledig vrijetijdsaanbod met speciale aandacht voor jongeren en gezinnen, het hogere segment, diversiteit, beeldbepalend aanbod, grootschalige voorzieningen en leisurehotspots. Om deze doelen te bereiken, is het belangrijk om inzicht te hebben in de behoeften van bezoekers en om samen te werken met regionale en provinciale promotie-initiatieven.

In het bijzonder wordt de profilering paardenhouderijen genoemd. Autonome ontwikkelingen resulteren in een concentratie van paardenhouderijen op wereldtopniveau. Een nadrukkelijker profilering van Valkenswaard op het gebied van paarden wordt gezien als een kans en is dus een actiepunt.

Conclusie

Het beoogde initiatief van stal Tops sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de bovengenoemde beleidsstukken.

5 Conclusies

- Er bestaat een grote vraag naar hotelkamers in het onderzoeksgebied. In 2035 zijn 830 tot 1.120 hotelkamers extra nodig om in de groeiende vraag naar hotelovernachtingen te voorzien. De grote vraag naar hotelkamers kan momenteel niet worden opgelost door de huidige plancapaciteit. Hiermee voorziet het initiatief van Stal Tops BV in een kwantitatieve behoefte.
- Vanuit de kwalitatieve toets kan geconcludeerd worden dat de hoogwaardige verblijfsaccommodatie voldoende aansluit bij locatiekwaliteiten, de afwezigheid van een verblijfsaccommodatie in dit segment en doelgroep van bezoekers aan Tops International Arena.
- De ruimtelijke effecten zijn beperkt tot niet aanwezig voor omliggend, concurrerend aanbod in het verzorgingsgebied. Uit de scenariostudie blijkt dat de verblijfsaccommodatie haar eigen vraag zal generen waardoor de bezettingsgraad van hotels in het verzorgingsgebied naar alle waarschijnlijkheid niet zal dalen. Voor zover er enige merkbare effecten optreden worden die snel weer ingelopen door de sterk groeiende vraag naar overnachtingen in de regio. We verwachten derhalve niet dat er onaanvaardbare effecten op de leegstand optreden en dat de ontwikkeling past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
- De toets aan beleid toont aan dat het beoogde verblijfsaccommodatie-initiatief in lijn is met de visies op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Bijlage 1: Overzicht hotelaanbod verzorgingsgebied

Gemeente	Naam hotel	Adres	Hotel kamers	Sterren	Google Review Score	Opmerking
Eindhoven	Social Hub Eindhoven	Stationsweg 1	80	onbekend	4,4	Nieuw 2017
Eindhoven	NH Colletion Groene Toren	Vestdijk 5	132	5	4,5	Nieuw 2017
Eindhoven	Hotel The Match	Kleine Berg 43	75	3	4,2	Nieuw 2019
Eindhoven	Backpackers Eindhoven	Stratumsedijk 31	16	onbekend	3,7	
Eindhoven	Auberge Nassau	Wilhelminaplein 13	9	onbekend	4,2	
Eindhoven	B & B Van Neer	Kronehoefstraat 10	12	onbekend	3,8	
Eindhoven	Best Western Eindhoven	Leenderweg 80	60	4	1,0	
Eindhoven	Blue Collar Hotel	Klokgebouw 10	43	onbekend	4,1	
Eindhoven	Boutique Hotel Lumière	Hooghuisstraat 31A	25	3	4,3	
Eindhoven	Crown Inn	Markt 35	62	3	3,5	Volledig beschikbaar gesteld voor Oekrainse vluchtelingen. 140 personen verblijven hier van midden april 2024 tot midden 2026.
Eindhoven	Crown Hotel Eindhoven	Vestdijk 14-16	135	4	4,0	
Eindhoven	Hotel Parkzicht	Alberdingk Thijmlaan 18	37	4	4,4	
Eindhoven	Holiday Inn	Veldmaarschalk Montfomerylaan 1	205	4	4,2	
Eindhoven	Hotel Benno	Wilhelminaplein 9	22	2	3,5	
Eindhoven	Hotel Cafe Rest. Queen	Markt 7	40	3	4,2	
Eindhoven	Herberg Dirven	Keizersgracht 15 A	20	onbekend	4,7	Nieuw: 40 asielzoekers verblijven in dit hotel
Eindhoven	Hotel Glow	Keizersgracht 13 A	40	onbekend	4,3	65 asielzoekers verblijven in dit hotel
Eindhoven	Hotel Grill Campanile	Noord Brabantlaan 309	84	3	3,8	
Eindhoven	Hotel La Reine	Wilhelminaplein 3	18	3	4,2	
Eindhoven	WestCord	Lichttoren 22	227	4	4,2	
Eindhoven	Lightotel	Leenderweg 285	8	1	3,6	
Eindhoven	Novotel Eindhoven	Anthony Fokkerweg 101	94	4	4,1	Vijftig asielzoekers verblijven in dit hotel
Eindhoven	Park Plaza	Geldropseweg 17	104	4	4,1	
Eindhoven	Pullman Eindhoven Cocagne	Vestdijk 47	320	4	4,5	
Eindhoven	Sandton Hotel Eindhoven City Centre	Stratumsedijk 23D	75	3	4,0	
Eindhoven	Tulip Inn Eindhoven Airport	Luchthavenweg 27	120	3	4,0	
Eindhoven	Van der Valk Eindhoven	Aalsterweg 322	272	4	4,1	
Geldrop-Mierlo	Carlton De Brug (HUP)	Arkweg 3	149	4	4,2	
Geldrop-Mierlo	Boutique Hotel Four	Bogardeind 223	11	onbekend	3,9	
Geldrop-Mierlo	Brainport Hotel and Apartments	Korte Kerkstraat 46	16	onbekend	4,3	
Geldrop-Mierlo	Hotel Nijver	Heuvel 1a	19	4	4,3	

Veldhoven	NH Conference Centre Koningshof	Locht 117	509	4	4,2	
Waalre	Bastion Hotel	Laan van Diepenvoorde 30	156	onbekend	4,1	
Eersel	Hotel 46	Willibrordusstraat 46	68	onbekend	4,7	
Eindhoven	Piet Hein Eek Hotel	Beeldbuisring 201	13	onbekend	4,7	
Valkenswaard	Hotel de Markt	Markt 32A	8	onbekend	3,4	
Valkenswaard	Hotel de Valk	Frans van Beststraat 1	26	onbekend	4,1	
Heeze-Leende	Fletcher hotel-Restaurant Jagersthorest Eindhoven	Valkenswaardseweg 44	89	3	4,2	
Geldrop-Mierlo	Hotel Buenos	Zwembadweg 15	2	onbekend	3,2	
Heeze-Leende	Hotel Kapellerput Heeze-Eindhoven	Somerenseweg 100	97	3,5	4,3	
Eindhoven	Hotel Mariënhage	Kanaalstraat 4	80	3,5	4,5	
Cranendonk	Hart van Bourdonck	Kapelstraat 1	5	onbekend	4,7	
Totaal	**41 hotels**		**3.583 kamers**	**3,5**	**4,1**	

Tabel 3: Hotelaanbod verzorgingsgebied.
Eigen inventarisatie maart 2024, Sweco.