

**NOTITIE LADDER ONDERBOUWING
UITBREIDING HOTELFACILITEITEN
THERMEN BUSSLOO
TE VOORST**



Opdrachtgever:

De heer F. Dolman
Thermen Bussloo te Voorst

Samenstellers:

Lennert Rietveld
Nick ten Hove

Rapport: 2017-R-117/1008

Datum: 12 juli 2019

2017-R-117/1008 Notitie ladder onderbouwing Thermen Bussloo hotel uitbreiding te Voorst, 12 juli 2019

Inhoudsopgave

Bronnenlijst	2
1. Inleiding	3
1.1 Hotel Thermen Bussloo	3
1.2 Doelgroepen	4
1.3 Bezettingsgraad en financiële prestaties	5
1.4 Ligging projectgebied	6
2. Toetsing Ladder voor Duurzame Verstedelijking	7
2.1 Toelichting	7
2.1 Trede 1: Behoeftebepaling	8
2.2 Verzorgingsgebied	8
2.3 Vraag wellnesshotel versus regulier hotelbedrijf	11
2.4 Ontwikkelingen Nederland	12
2.5 Ontwikkelingen Veluwe	12
2.6 Overnachtingen Voorst (lokaal)	12
2.7 Overnachtingen Bussloo	12
2.8 Aanbod hotelvoorziening	14
3. Conclusie	17
4. Trede 2: Inpassing in bestaand stedelijk gebied	17
4.1 Bestaand stedelijk gebied	18
4.2 Conclusie	18
5. Bijlage	19

Bronnenlijst

- Googlemaps
- BatchGeo
- Van Spronsen & Partners horeca-advies databank
- HorecaDNA
- Hosta, Horwath HTL
- Bezettingcijfers vanuit Thermen Bussloo
- Toeristische visie gemeente Voorst 2016, ZKA leisure consultants
- Landschapsvisie, Karres en Brands te Hilversum

2017-R-117/1008 Notitie ladder onderbouwing Thermen Bussloo hotel uitbreiding te Voorst, 12 juli 2019

1. Inleiding

1.1 Hotel Thermen Bussloo

- Thermen Bussloo te Voorst is een grootschalig saunabedrijf (wellnesscentrum) met een landelijk verzorgingsgebied. Het bedrijf biedt een breed scala aan faciliteiten gericht op de saunabezoekers waaronder een viersterrenhotel met 73 hotelkamers.
- Dit hotel kent een zeer hoge bezettingsgraad (circa 90% jaarrond) door de hoge vraag van wellnessbezoekers. Het voornemen is daarom om het hotel uit te breiden met 50 hotelkamers met vergelijkbaar uitstralings- en prijsniveau als de huidige kamers. De uitbreiding vindt plaats op beschikbaar eigen terrein.
- Thermen Bussloo maakt onderdeel uit van de Quality Wellnessresorts groep dat zich inzet op het realiseren van hoge kwaliteit wellnessbedrijven. Dit familiebedrijf heeft een lange geschiedenis met wellnessbedrijven en is zeer ervaren en gespecialiseerd in het exploiteren ervan. Quality Wellnessresorts heeft een 10-jaren visie ontwikkeld waarbij het zich binnen de wellnessmarkt wil onderscheiden door het bieden van een totaalbeleving voor de wellnessgasten waarbij de combinatie van wellness met overnachting een belangrijke pijler vormt.

Indeling en functie

- De voorgenomen uitbreiding betreft 50 kamers.
- De oppervlakte per kamer bedraagt 35m².
- Kwaliteitsniveau van het hotel is vergelijkbaar met het huidige hotel (viersterrenniveau).
- Er zijn geen additionele restaurantfuncties of andere faciliteiten gepland. De bestaande faciliteiten bieden voldoende capaciteit voor de extra overnachtingen van wellnessbezoekers.
- Het nieuwe hotelgebouw is gescheiden naast het bestaande hotelgebouw gepositioneerd. De gebouwen zijn middels een corridor aan elkaar gekoppeld. De gebouwen passen gezamenlijk bij de uitstraling van de overige bebouwing en zijn goed ingepast in de ruimtelijke indeling van het terrein als geheel.

Bestemmingsplan wijziging (Ladder)

- Voor de realisatie van de plannen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Deze notitie behandelt in bondige vorm de onderdelen behorende tot de Ladder toets (voorheen Ladder voor Duurzame Verstedelijking).

1.2 Doelgroepen

- Het hotel richt zich hoofdzakelijk en primair op de eigen wellnessgasten (interne gebruikers). Dit segment maakt ruim 90% uit van de totale hotelgasten. Deze hotelgasten zijn voornamelijk afkomstig uit het regionale en landelijke verzorgingsgebied. Maar ook gasten vanuit de directe omgeving maken gebruik van het hotel omdat de combinatie van een wellnessbezoek met overnachting in het bijhorende naastgelegen hotel een korte break of vakantie vormt. Belangrijkste element hierbij is dat gasten direct vanuit hun hotelkamer met hun badjas aan, naar en van de wellness en restaurants kunnen bewegen. Hiervoor hoeven zij niet van het terrein af, zich om te kleden of zich te verplaatsen met auto of openbaar vervoer. Zo kan een gast tijdens het dineren (in badjas) van een glas wijn genieten en dan lopend naar zijn/haar kamer terugkeren. Dit gemak is in combinatie met de pijler 'ontspanning' binnen wellness-sector van groot belang. Aanvullend bestaat circa 5% van de hotelgasten uit gasten van het Banyan centre. Dit is het gezondheidscentrum gericht op persoonlijke groei gelieerd aan Thermen Bussloo. In totaal bedraagt het aantal gasten dat direct verbonden is met Thermen Bussloo hiermee 95% van de hotelgasten. Hiermee is in de berekening van de marktbehoefte rekening gehouden.
- De laatste 5% van de hotelgasten bestaat uit zakelijke en toeristische gasten die de regio bezoeken. Dit vormen geen specifieke doelgroepen van het hotel maar zijn (onbedoelde) boekingen vanwege het feit dat het hotel losstaand (via externe kanalen) boekbaar is en moet blijven (zie onderstaand).

Hotel boekbaar voor wellnessbezoekers en externe gasten

- Het hotel richt zich primair op gasten van de wellness (sauna) en is op die manier ook boekbaar op de verschillende boekingsites (waaronder booking.com). Bij de kamers staan de prijzen vermeld van een overnachting inclusief wellnessbezoek.
- De hotelkamers zijn echter ook boekbaar zonder wellness-toegang aangezien dit in sommige gevallen wenselijk is voor de wellnessbezoekers. In het geval bezoekers reeds een kaartje / toegangskaart hebben gekocht of bijvoorbeeld met een vriend/vriendin meegaan, dient de gast een losse hotelkamer te kunnen boeken (losstaand van de entree). Bijkomend effect is dat een klein deel van de hotelgasten boekt terwijl die geen bezoek aan het wellnesscentrum gaan brengen.

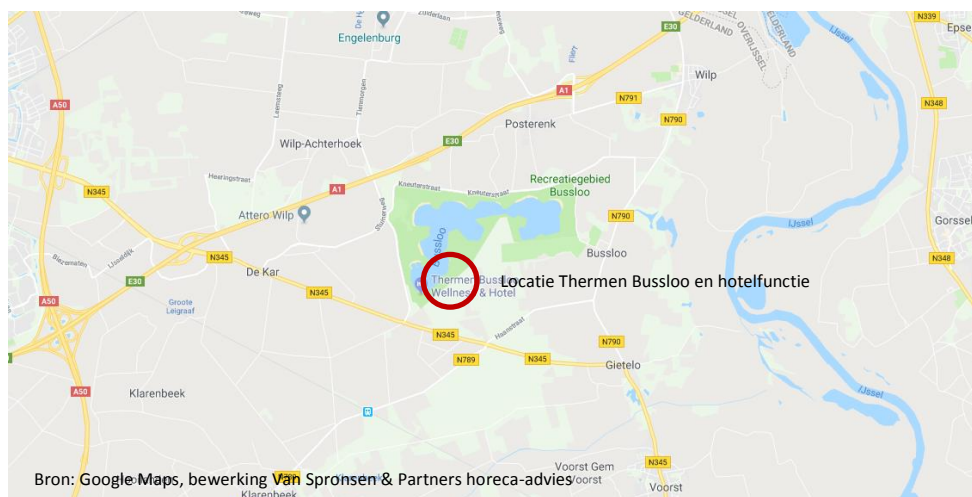
1.3 Bezettingsgraad en financiële prestaties

- De bezetting van het hotel ligt relatief zeer hoog en is sinds 2014 sterk gegroeid; van 84,7% in 2014 tot 89,6% in 2017. Dit is voor de hotelsector een bezettingsgraad die in de regel alleen in de Amsterdam-regio behaald wordt.
- Bovenstaande bezettingsgraad bevestigt de specifieke situatie van de hotelfaciliteit bij Thermen Bussloo die volledig 'in dienst' staat van de eigen wellnessbezoekers. In de praktijk betekent het dat vrijwel het gehele jaar het gehele hotel volgeboekt is (op enkele uitvaldagen door kapotte kamers of ongunstige dagen na).
- De hoge bezettingsgraad geeft tevens aan dat sprake is van een additionele hotelvraag vanuit wellnessgasten die nu niet kan worden ingevuld. Het bedrijf registreert niet (en kan dit ook niet) de hoeveelheid boekingen dat wordt gemist vanwege capaciteitstekort (vol hotel). Immers staan er dan geen kamers meer open om te boeken. In de praktijk betekent het dat gasten hun bezoek uitstellen naar een ander moment.
- Slechts een klein deel van de gasten zoekt elders in de directe omgeving naar een hotelkamer vanwege eerdergenoemd nadeel vanuit gastbeleving (verplaatsing naar en van het wellnesscomplex vanuit een extern hotel is een groot nadeel voor saunagebruikers). *Zie paragraaf 1.2*
- Thermen Bussloo verkoopt op dit moment circa 5.000 tickets onder meer via hotels in de omgeving voor sauna toegang. Dit zijn toeristische hotelgasten die in de regio verblijven en een bezoek aan de wellness willen brengen. Dit geeft aan dat de afname vanuit de hotelmarkt regionaal zeer beperkt is (gemiddeld 14 gasten per dag).
- De gemiddelde kamerprijs en opbrengst per kamer (vertrouwelijke gegevens) liggen fors boven het marktgemiddelde en bevestigen dat het hotel behorende bij Thermen Bussloo hoofdzakelijk in haar eigen markt voorziet.

2017-R-117/1008 Notitie ladder onderbouwing Thermen Bussloo hotel uitbreiding te Voorst, 12 juli 2019

1.4 Ligging projectgebied

- Het gebied waar de ontwikkeling plaats zal vinden is gelegen aan de Bloemenksweg 38 te Voorst, nabij de rijksweg A1 afrit 21. De locatie is goed bereikbaar via de snelweg A1 en de N345.
- Rondom het complex is voldoende eigen parkeergelegenheid aanwezig. Voor de aanvullende hotelfunctie (uitbreiding) is verplaatsing van de parkeerterreinen nodig. De hotelontwikkeling zorgt daarbij niet voor extra parkeerdruk aangezien de vraag wordt ingevuld met bestaande bezoekers die anders ook met de auto waren gekomen. Het zorgt bovendien voor vermindering van het aantal verkeersbewegingen vanwege de langere gemiddelde verblijfsduur.
- Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het projectgebied en indelingsvoorstel van de functies weergegeven.



2. Toetsing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

2.1 Toelichting

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De ladder is een verplicht instrument bij ruimtelijke plannen voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."* De uitbreiding van het hotel valt onder deze definitie. Derhalve moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Bij de vaststelling van de bestemmingsplannen dient in het kader van Besluit Ruimtelijke Ordening de Ladder van Duurzame Verstedelijking doorlopen te worden. Hierbij worden de twee treden getoetst:

- Trede 1: Is sprake van behoefte aan beoogde ontwikkeling?
- Trede 2: Indien de beoogde ontwikkeling is voorzien buiten bestaand stedelijk gebied, dient deze voorzien te zijn van een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

2.1 Trede 1: Behoeftebepaling

Op grond van de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt getoetst of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Doel hierbij is om na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder blijkt dat de (toekomstige) behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Wij kijken hierbij naar de aanbod- en vraagzijde waarbij het onderzoeksgebied is vastgesteld aan de hand van huidig en toekomstige verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling van de hotelfunctie.

Van belang bij de toepassing van de Ladder is dat de ontwikkeling niet leidt tot leegstand in de regio. Hierbij is het van belang te bepalen of het initiatief gebruik kan maken van bestaande leegstaande panden en of het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving heeft. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan.

2.2 Verzorgingsgebied

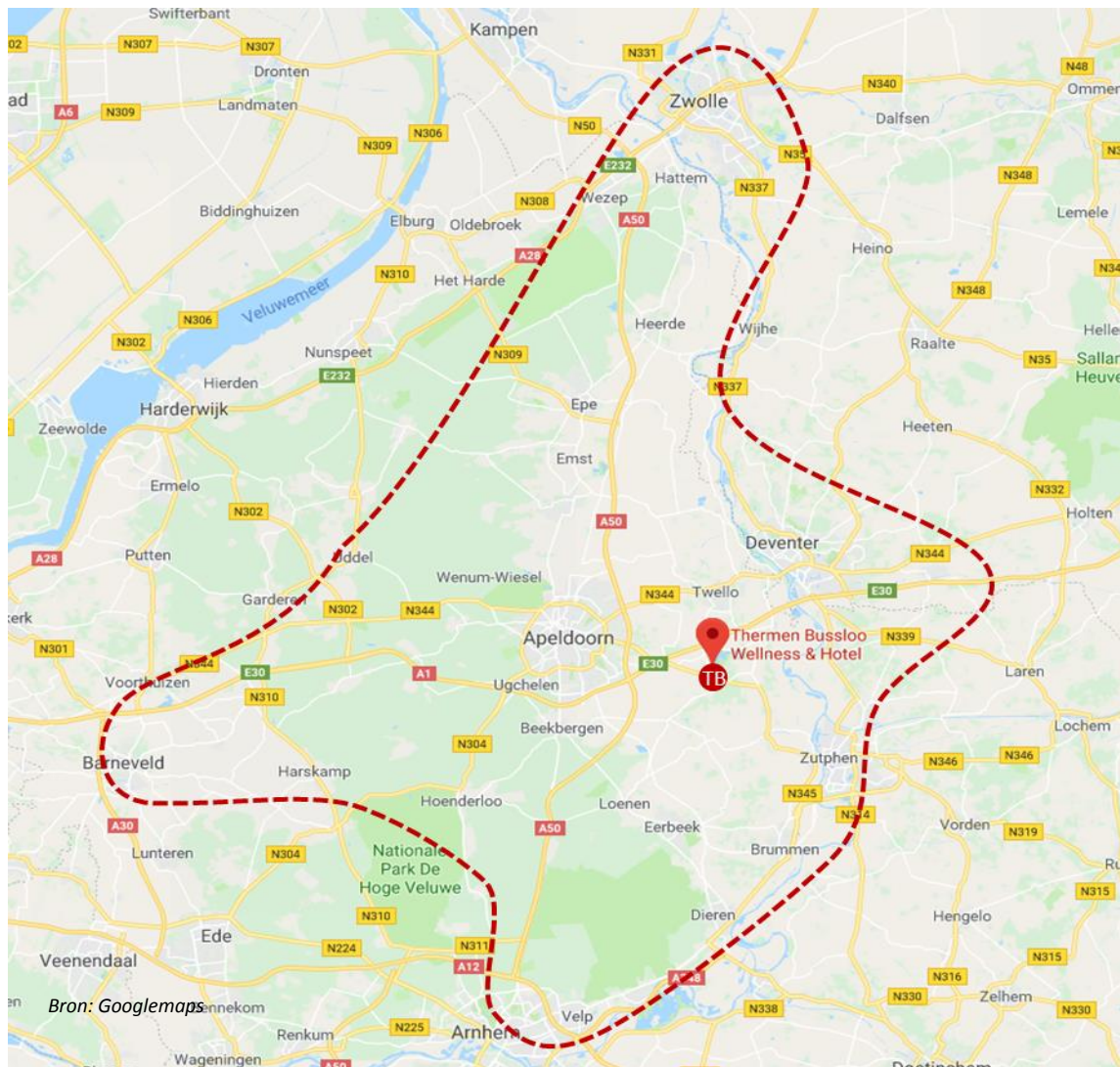
Om de behoefte van de hotelvoorziening te bepalen is onderstaand het verzorgingsgebied bepaald. Hierbij is ingeschat binnen welke regio (cirkel) de gasten hun hotelkeuze zullen maken.

- Herkomst gasten: De herkomst van gasten aan Thermen Bussloo zijn vanuit heel het land (en klein deel buitenland) afkomstig. Voor het selecteren van een hotelbedrijf gekoppeld aan het wellnessbezoek gaan wij ervan uit dat men zich in een beperkt gebied rondom de doellocatie oriënteert. Voor het zeer beperkte deel externe gasten geldt een regulier verzorgingsgebied op basis van koopmoeitebereidheid.
- Koopmoeitebereidheid: De koopmoeitebereidheid is de reisafstand (en reistijd) die een gemiddelde gast maximaal wenst af te leggen tussen het hotel en de doelbestemming van de reis. De koopmoeitebereidheid bepaalt het verzorgingsgebied, gezien vanaf de beoogde locatie. Hierbij gaan wij uit van een verzorgingsgebied op basis van auto-rijminuten (grootste deel gasten reist per auto). Voor hotelgasten (externe markten) geldt een koopmoeitebereidheid van 30 minuten.

2017-R-117/1008 Notitie ladder onderbouwing Thermen Bussloo hotel uitbreiding te Voorst, 12 juli 2019

Verzorgingsgebied in kaart

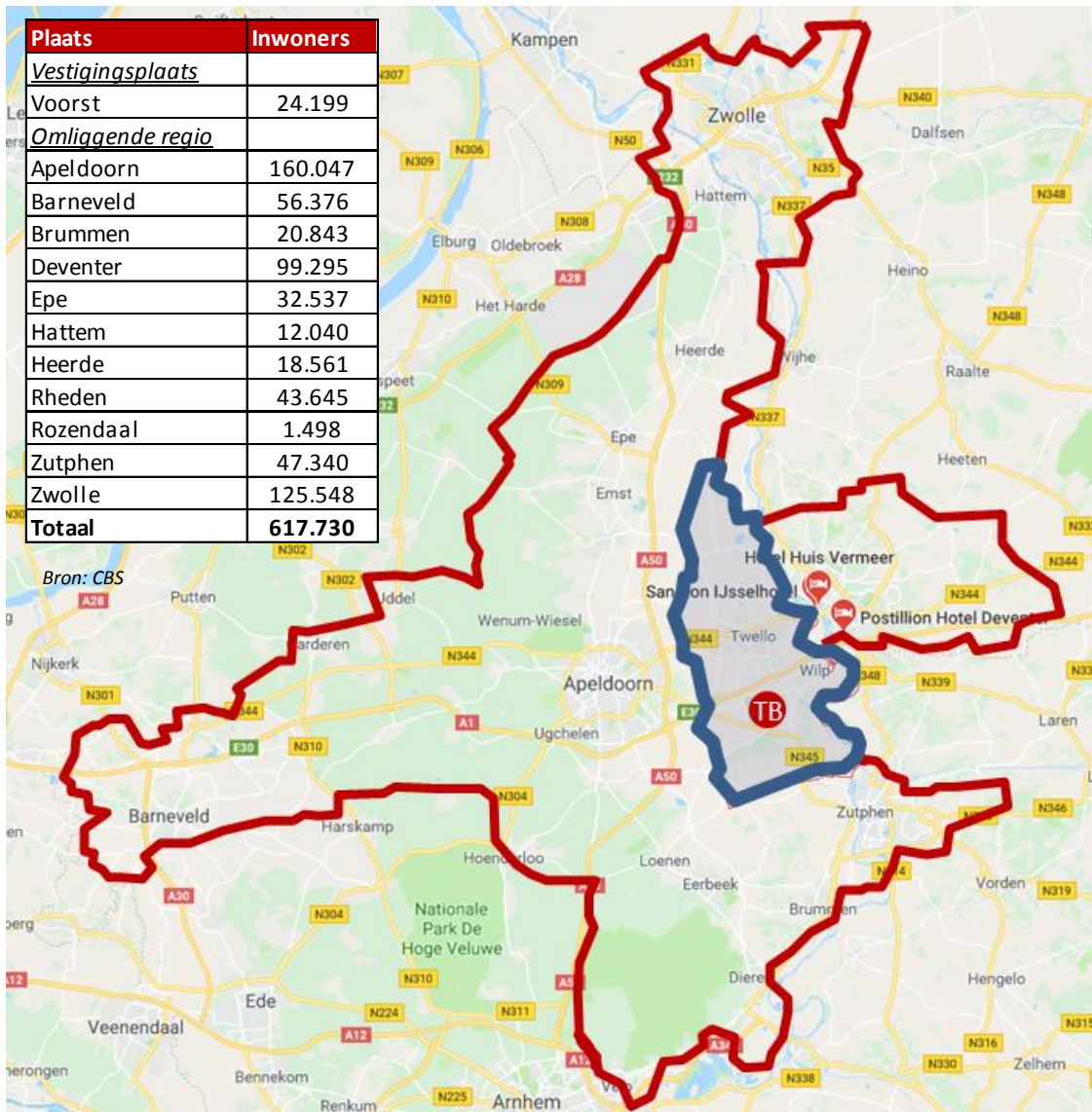
In onderstaande kaart is het 30 minuten gebied rondom de vestigingslocatie weergegeven. De weergegeven 30-minuten kaart wordt als uitgangspunt genomen voor het verder onderzoek (hierin is uitgegaan van een reistijd van 30 rij minuten per auto op een doordeweekse dag met normale verkeersintensiteit).



2017-R-117/1008 Notitie ladder onderbouwing Thermen Bussloo hotel uitbreiding te Voorst, 12 juli 2019

Verzorgingsgebied gemeentelijke grenzen

Dit resulteert in de volgende weergave en verzorgingsgebied:



Bron: Googlemaps

2.3 Vraag wellnesshotel

- Een bezoek aan de wellness (sauna) is 100% leisure/vrijetijd van aard. De bezoeker komt voor de ontspanning. Het overnachten bij een saunabedrijf wordt daarbij als onderdeel van de totaalbeleving aangeboden.
- De bezoeker is in de regel naakt of in zwemkleding (badkleding dagen) gekleed en spendeert meerdere uren in de sauna. Het hotel biedt hierbij de mogelijkheid om direct met de badjas aan van en naar de kamer te gaan. Bij langer bezoek (tijdsduur) aan sauna's wordt dit gecombineerd met lunch of dineren in het restaurant. Het bieden van een direct naastgelegen hotel is dan een belangrijk comfort aangezien men direct na eten kan overnachten, eventueel na consumeren van alcoholische dranken (wijn of bier). Indien de gast eerst moet omkleden (algemene kleedruimte) en dan in de auto moet stappen naar een hotel wordt de beleving danig onderbroken. *Zie paragraaf 1.2 voor verdere toelichting.*
- Het kunnen aanbieden van een wellnesshotel behorende bij de wellnessfaciliteiten vormt een specifieke pijler in het beleid en de marktpositie van Thermen Bussloo (en Quality Wellnessresorts). De verwachting is daarbij dat het belang hiervan komende jaren gaat toenemen.

De hotelfunctie bij een wellnessbedrijf wijkt op bovengenoemde punten af van de vraag bij reguliere hotellerie. Bij reguliere (toeristische) hotels is het gebruik van de wellnessfaciliteiten niet dermate geïntegreerd in de totaalbeleving. Daarbij geldt gemiddeld in de markt een zwaarder aandeel zakelijke gasten.

2017-R-117/1008 Notitie ladder onderbouwing Thermen Bussloo hotel uitbreiding te Voorst, 12 juli 2019

2.4 Ontwikkelingen Nederland

- Het aantal overnachtingen in Nederlandse hotels was in de eerste helft van 2017 9% hoger dan een jaar eerder. In 2016 steeg het aantal overnachtingen met 8% (Bron: CBS, 2017). Het aantal overnachtingen door buitenlandse gasten is gestegen met 13%. Het aantal overnachtingen van toeristen uit Nederland is gestegen met 6%. In de eerste zes maanden van 2017 waren er 12,4 miljoen overnachtingen van buitenlandse, en 10,5 miljoen van binnenlandse gasten in Nederlandse hotels.
- Uit onderzoek naar hotelsector HOSTA 2017 (Horwath) blijkt dat de hotelbezetting van viersterren hotels in Nederland (exclusief de Amsterdam regio) is gestegen van 68% (2014) naar 74% (2016) is naar verwachting verder toegenomen in 2017.

2.5 Ontwikkelingen Veluwe

- Er zijn geen specifieke gegevens voorhanden inzake de viersterren hotels op de Veluwe en in het onderzoeksgebied. Er zijn enkel gegevens van de Veluwe als totaal beschikbaar:
- HOSTA 2017 (Horwath) heeft onderzoek gedaan binnen de regio (Veluwe) met betrekking tot drie-, vier- en vijfsterrenhotels. Uit de rapportages van de afgelopen drie jaar blijkt dat de kamerbezetting op de Veluwe de afgelopen jaren licht is gestegen van 58% naar 59%. Dit is een beperkte stijging ten opzichte van de landelijke ontwikkeling.
- De gemiddelde kamerprijs ligt op de Veluwe ver onder het landelijk en viersterren gemiddelde. Er geldt een positieve ontwikkeling van +11%. Dit ligt onder de landelijke stijging in het viersterrensegment (+13%).
- De RevPar ligt op de Veluwe fors lager dan het landelijk viersterren gemiddelde. De ontwikkeling van +17% blijft achter ten opzichte van de 23% stijging in het viersterrensegment.
- De hotelsector op de Veluwe presteert ondermaats in relatie tot het landelijke beeld. Er geldt een lage bezettingsgraad met name als gevolg van het ontbreken van jaarrond vraag vanuit het zakelijke segment in relatie tot de ligging van de hotels.

De relatief zeer hoge bezettingsgraad van de hotelfunctie Thermen Bussloo geeft aan dat het bedrijf haar eigen markt bedient met de specifieke combinatie van wellness en bijhorend hotel.

2.6 Overnachtingen Voorst (lokaal)

- Voor gemeente Voorst is het onderzoek 'Toeristische visie gemeente Voorst 2016' van ZKA leisure consultants opgesteld. In deze visie worden de pijlers en aandachtspunten met betrekking tot toerisme (vraag en aanbod) behandeld.
- In de visie wordt genoemd dat in de gemeente Voorst circa 46.000 overnachtingen hebben plaatsgevonden verdeeld over vier hotels met in totaal 195 kamers. Hiermee ligt de gemiddelde kamerbezettingsgraad op 72%. Dit is inclusief het hotel van Thermen Bussloo met 73 kamers, 89% bezettingsgraad en circa 23.500 kamernachtingen. Voor de overige 122 hotelkamers geldt daarmee een bezettingspercentage van 50%.

Dit bevestigt het specifieke karakter van dit hotel waarbij de vraag vanuit eigen gebruikers (specifiek combinatiebezoek met de sauna en gasten afkomstig uit heel Nederland) wordt gegenereerd.

2.7 Overnachtingen Bussloo

- Hotel bij Thermen Bussloo presteert bovenmatig goed op alle genoemde vlakken (bezetting, kamerprijs). Dit is het direct gevolg van de afgeleide vraag van saunabezoekers. Feitelijk is deze

2017-R-117/1008 Notitie ladder onderbouwing Thermen Bussloo hotel uitbreiding te Voorst, 12 juli 2019

hotelvoorziening niet vergelijkbaar met een regulier commercieel hotel dat zich richt op de mix van toeristische en zakelijke gebruikers.

- De hoge bezetting geeft aan dat jaarrond de vraag behouden blijft terwijl dit in de lokaal en in de streek (Veluwe) veel meer seizoensgebonden is met lagere bezettingen als gevolg.

Tabel weergave bezettingen en segmentatie

Thermen Bussloo	2014	2015	2016
Occupancy (%)	85%	87%	88%

Veluwe	2014	2015	2016
Occupancy (%)	58%	59%	59%

Nederland	2014	2015	2016
Occupancy (%)	70%	71%	74%

Vier sterren (NL)	2014	2015	2016
Occupancy (%)	68%	70%	74%

Nederland	2014	2015	2016
<u>Zakelijk</u>	42%	42%	41%
Individueel	27%	28%	26%
Groepen	15%	14%	15%
<u>Toeristisch</u>	54%	55%	54%
Individueel	46%	48%	48%
Groepen	8%	7%	6%
<u>Overig</u>	4%	3%	5%
Totaal	100%	100%	100%

Bronnen: Hosta, Thermen Bussloo, database Van Spronsen & Partners horeca-advies

2.8 Aanbod hotelvoorziening

- Uit de database van HorecaDNA.nl blijkt dat het aantal vestigingen van drie- en viersterren geclassificeerde hotels in het verzorgingsgebied is gedaald; van 48 vestigingen in 2013 naar 38 vestigingen in 2017. Dit is mede het gevolg van het wegvallen hotelclassificatie. Het aantal hotels en kamers is in Voorst en onderzoeksgebied gestegen. In het onderzoeksgebied bedroeg de toename in hotels 18% en in kamers 12,5%.
- In het 30-minuten gebied is de ligging van hotel Thermen Bussloo geïsoleerd ten opzichte van hotelconcentraties in de stedenregio's Apeldoorn, Zwolle en in mindere mate Deventer. De steden hebben een regiofunctie en trekken veel vraag naar zich toe door de mix van zakelijk en toeristisch. Dit zorgt in de buitengebieden (landelijk effect) voor lagere bezettingspercentages dan stedelijk.
- Het aandeel externe overnachtingen is bij hotel Thermen Bussloo reeds zeer laag. De vestiging van het nieuwe Van der Valk hotel Apeldoorn (+151 kamers!) heeft gezorgd voor een verdere afname in het aantal externe overnachtingen vanuit zakelijke en toeristische markt bij Thermen Bussloo. Bovendien: in hetzelfde jaar dat dit hotel erbij is gekomen is de gemiddelde bezettingsgraad van hotel Thermen Bussloo met 3%-punt gestegen. Dit toont opnieuw aan dat het hotel primair en hoofdzakelijk draait op eigen wellnessgasten.
- De lokale markt in Voorst kent geen regiofunctie. In de gemeente Voorst zelf zijn (behalve Thermen Bussloo) twee hotels gelegen: hotel De Slaapfabriek (viersterren hotel met 12 kamers) en hotel-café-restaurant Taverne (driesterrenhotel met 12 kamers). De Slaapfabriek ligt op ruim 10 minuten afstand vlakbij vliegveld Teuge en is daarmee locatie-gebonden. De Taverne in Twello ligt op 10 minuten afstand en is gekoppeld aan het dorp en de eigen horeca (Taverne). Beide hotels zijn afwijkend qua ligging, schaalgrootte en concept en daarmee niet concurrerend met het hotel van Thermen Bussloo. Naar verwachten zullen deze bedrijven een te verwaarlozen effect ervaren van een uitbreiding in kamers.
- Op de volgende pagina is een kaart met het hotelaanbod weergegeven. Zie de bijlage voor het overzicht hotelbedrijven.

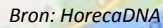
Toekomstige ontwikkelingen

- Er is uitsluitend sprake van kleinschalige hotelontwikkelingen binnen het verzorgingsgebied. De plannen zijn niet concreet en vergunningen zijn vooralsnog nog niet verleend.
- De plannen die bekend betreffen: Hotel te Zutphen (Broederenklooster) en een plan voor kleinschalig hotel in het hoge segment te Epe. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen.

2017-R-117/1008 Notitie ladder onderbouwing Thermen Bussloo hotel uitbreiding te Voorst, 12 juli 2019

Hotelaanbod 2017	Voorst		Onderzoeksgebied		Nederland	
Hotelaanbod NHC classificatie	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
Eénsterren aanbod	0	0	0	0	64	911
Tweesterren aanbod	0	0	4	38	186	3.240
Driesterren aanbod	1	12	14	327	724	25.539
Viersterren aanbod	2	85	21	1.774	488	47.845
Vijfsterren aanbod	0	0	2	62	26	4.156
Overig aanbod	2	7	61	1.077	2.018	41.391
Totaal	5	104	102	3.278	3.506	123.082
Gemiddelde hotelomvang	21		32		35	
Aantal inwoners	24.199		617.730		17.081.507	
3 & 4 sterren kamers per 10.000 inwoners	40		34		43	
Aantal arbeidsplaatsen	9.210		238.200		7.735.240	
3 & 4 sterren kamers per 10.000 arbeidspl.	105		88		95	

Bron: HorecaDNA



Ligging hotels in omgeving van Hotel Thermen Bussloo (rood gearceerd) (Bron: HorecaDNA, bijwerking: BatchGeo).

2017-R-117/1008 Notitie ladder onderbouwing Thermen Bussloo hotel uitbreiding te Voorst, 12 juli 2019

3. Conclusie

De toevoeging van de hotelkamers voorziet in de groeiende behoefte bij de wellnessgasten voor overnachten:

- De verwachting is dat een groter deel (+40%) van de dag-wellnessbezoekers een overnachting zal boeken. Immers; het hotel is momenteel voor 90% van de tijd volgeboekt. Dit deel van de gasten kan nu niet terecht vanwege volgeboekt hotel. Daarbij neemt de populariteit van dit type verblijf (combi wellness met overnachting) toe. Het aandeel gasten dat een hotelovernachting boekt neemt naar verwachting toe van 24% (huidig) tot 34%.
- Het aandeel externe bezoekers is reeds zeer laag. Het bedrijf richt zich volledig op de hotelvraag vanuit wellnessbezoekers. Wij gaan alsnog uit van een toename van externe gasten als gevolg van de toename van kamers. Dit betreft op jaarbasis additioneel 813 overnachtingen (2,2 kamers extra per dag). Binnen het bestaande hotelaanbod in de regio zorgt dit voor een te verwaarlozen effect op de bezettingsgraad. Het aandeel externe hotelgasten bedraagt toekomstig slechts 6% van de totale hotelgasten Thermen Bussloo.
- Aantal overnachtingen stijgt tot 33.795 totaal. Uitgaande van het hotel met 123 kamers bedraagt de toekomstige verwachte bezettingsgraad hiermee 75%. Dit is een hoge en gezonde bezettingsgraad als gevolg van het hoge aandeel wellnessgasten. Hiermee is de behoefte aan de beoogde functie aangetoond.

Onderdeel	Aantal	
Hotel Bussloo kamers huidig	73	
Bezettingsgraad jaarrond	89,7%	
	Wellness	Extern
Aantal gasten	95%	5%
Kamerovernachtingen	22.706	1.195
Gemiddeld aantal personen per kamer	2,0	1,6
Totaal aantal personen	45.411	1.912
Aantal dagbezoeken TB per overnachting	2	-
Totaal bezoeken wellness	90.822	-
Bezoekersaantal Thermen Bussloo totaal	375.000	
Aandeel gasten dat in hotel verblijft	24%	-
Toekomstig verwacht aandeel verblijfsgasten	34%	-
Overnachtingen personen toekomstig	127.151	3.212
Gemiddeld aantal dagbezoeken per nacht	2	-
Gemiddelde kamerbezetting (personen)	2	1,6
Totaal kamerovernachtingen	31.788	2.008

Onderdeel	Aantal	
Kamers toekomstig	123	
Totaal overnachtingen	33.795	
Bezetting toekomstig	75%	

4. Trede 2: Inpassing in bestaand stedelijk gebied

Op grond van de tweede trede van de ladder wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

4.1 Bestaand stedelijk gebied

- De geplande ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande hotelfunctie. De beoogde uitbreiding kan niet losgekoppeld worden van de bestaande functie vanwege de binding met het wellnessbedrijf (operationeel en gastenbeleving) en de landschappelijke omgeving. De functie is hiermee locatie gebonden. Het is niet mogelijk om de ontwikkeling elders te realiseren.
- De uitbreiding van het hotel vindt plaats binnen een perceel waarop de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Wellness' rust, waarbinnen de functie van hotel is toegestaan. Ten behoeve van de uitbreiding worden de hierop aanwezige parkeerterreinen verplaatst op eigen terrein.

4.2 Conclusie

De uitbreiding van de beoogde hotelfunctie van Thermen Bussloo vindt plaats binnen een perceel met bestemming 'Cultuur en ontspanning - Wellness' rust waarbinnen de functie van hotel is toegestaan. De behoefte die wordt ingevuld met de functie is volledig gericht op afgeleide vraag vanuit eigen bezoekers. Het betreft de uitbreiding van een bestaande hotelfunctie waarmee deze ontwikkeling locatie gebonden is. De inpassing van de functie dient daarmee op beoogde locatie plaats te vinden.

2017-R-117/1008 Notitie ladder onderbouwing Thermen Bussloo hotel uitbreiding te Voorst, 12 juli 2019

5. Bijlage

Tabel aanbod hotels in onderzoeksgebied

Nr.	Handelsnaam	Gemeente	Kamers	Sterren
1	Bilderberg Hotel De Keizerskroon	Apeldoorn	93	4
2	Van der Valk Hotel Apeldoorn de Cantharel	Apeldoorn	164	4
3	Van der Valk Hotel Apeldoorn	Apeldoorn	151	4
4	Princess Hotel Victoria	Apeldoorn	109	4
5	Princess Hotel de Wipfelberg	Apeldoorn	90	4
6	Bilderberg Hotel 't Speulderbos	Barneveld	102	4
7	Bilderberg Résidence Groot Heideborgh	Barneveld	84	4
8	WestCord Hotel De Veluwe	Barneveld	98	4
9	Grand Boutique Hotel Huis Vermeer	Deventer	11	4
10	Postillion Hotel Deventer	Deventer	96	4
11	Sandton IJsselhotel	Deventer	29	4
12	Hotel Restaurant Dennenheuvel	Epe	34	4
13	Princess Hotel Epe	Epe	138	4
14	Hotel and Resort Groot Stokkert	Heerde	43	4
15	Sandton Hotel De Roskam	Rheden	58	4
16	Thermen Bussloo Welness & Hotel	Voorst	73	4
17	De Slaapfabriek	Voorst	12	4
18	Hampshire-Hotel 's-Gravenhof	Zutphen	58	4
19	Resort-Hotel Inntel Zutphen	Zutphen	67	4
20	Bilderberg Grand Hotel Wientjes	Zwolle	58	4
21	Sandton Hotel Pillows Zwolle	Zwolle	44	4
22	Van der Valk Hotel Restaurant Zwolle	Zwolle	175	4
23	Mercure Hotel Zwolle	Zwolle	72	4
24	Bleeke Hoeve Bed & Breakfast	Apeldoorn	5	3
25	Hotel et le café de Paris - Rest. Spice Brush	Apeldoorn	11	3
26	Zenzez Hotel & Lounge	Apeldoorn	10	3
27	Hotel-Restaurant Buitenlust	Apeldoorn	14	3
28	Herberg De Boer'n Kinkel	Apeldoorn	6	3
29	Hotel/kasteel Spelderholt	Apeldoorn	33	3
30	Princess Hotel Beekbergen - Apeldoorn	Apeldoorn	78	3
31	Hotel Het Oude Postkantoor	Brummen	4	3
32	Hotel Royal	Deventer	21	3
33	Geb en Gaia	Deventer	9	3
34	Hotel Rest. De Witte Berken	Epe	28	3
35	Conferentiehotel Landgoed Rhederoord	Rheden	17	3
36	H.C.R. Taverne	Voorst	12	3
37	Hotel Fidder	Zwolle	21	3
38	Campanile Hotel Zwolle	Zwolle	70	3