

LADDERONDERBOUWING HOTEL EN HORECA ZEILFORT KUDELSTAART

7 OKTOBER 2020



LADDERONDERBOUWING HOTEL EN HORECA ZEILFORT KUDELSTAART

7 OKTOBER 2020

Status:

Eindrapportage

Datum:

7 oktober 2020

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Vrije tijd
Susanne Brugman MSc
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

Review:

Dr. Christine Oude Veldhuis MRE

In opdracht van:

Zeilfort Kudelstaart BV



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200018

Referentie: 20200018 Kudelstaart Forthotel LDV 071020

INLEIDING	7
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....	9
2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	13
3 RELEVANTE BELEIDSKADERS.....	14
4 BEHOEFTE HOTEL.....	18
4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
4.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
4.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
4.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
4.5 TOETS HOTELLADDER	
5 BEHOEFTE HORECA EN VERGADERFACILITEITEN	30
5.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
5.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
5.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
5.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
5.5 RUIMTELIJKE EN ECONOMISCHE EFFECTEN	
5.6 MOGELIJKE ECONOMISCHE EFFECTEN VAN DE CORONACRISIS >>	
6 CONCLUSIE EN ADVIES.....	47
6.1 BEHOEFTE HOTEL, HORECA- EN VERGADERFACILITEITEN	
6.2 (PROGRAMMA)ADVIES	
BIJLAGE 1 UITGANGSPUNTEN VOOR DISTRIBUTIEVE BEREKENING	
BIJLAGE 2 BEREKENING VAN DE EFFECTEN	
BIJLAGE 3 OVERZICHT VERGADERFACILITEITEN	
BIJLAGE 4 HOTELLADDER	
BIJLAGE 5 REACTIE OP ZIENSWIJZE	

INLEIDING

AANLEIDING EN DOEL >>

Fort Kudelstaart is een voormalig verdedigingswerk uit het begin van de vorige eeuw aan de Westeinderplassen in de gemeente Aalsmeer. Het fort maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam en betreft een Rijksmonument. Momenteel is het fort in gebruik als jachthaven.

Zeilfort Kudelstaart BV heeft in 2017 de Europese tender gewonnen en is voornemens op het forteiland onder meer een hotel, horeca- en vergaderfaciliteiten te realiseren. Specifiek gaat het om het volgende programma aan (commerciële) functies:

- 28 hotelkamers (mogelijk nog uit te breiden naar 40)
- 1.000 m² bvo restaurant
- 300 m² bvo café/bar
- 2.000 m² bvo vergaderruimten (voor effectief gebruik lager metrage)
- 200 ligplaatsen in de jachthaven
- Ondergrondse parkeergarage voor 200 auto's

Het eiland blijft openbaar toegankelijk en zal zijn watersportfunctie behouden. Daarnaast zal er in het voormalig fort een klein museum worden gerealiseerd en kan het forteiland worden benut voor het organiseren van (watersport)evenementen.



FIGUUR 1 LUCHTFOTO FORT KUDELSTAART
Bron: Martijn de Liefde

Voor de gehele Westeinderplassen is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Inmiddels ligt er het voorontwerpbestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2019', waarin het voorziene programma is opgenomen.

Het hotel, de horeca- en vergadervoorzieningen vallen te kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte aan de verschillende functies inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief (in aantallen hotelkamers/ horecameters) en kwalitatief (qua concept, programmering, doelgroep en locatie). Zeilfort Kudelstaart BV heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd om deze onderbouwingen te leveren.

OPZET VAN HET RAPPORT >>

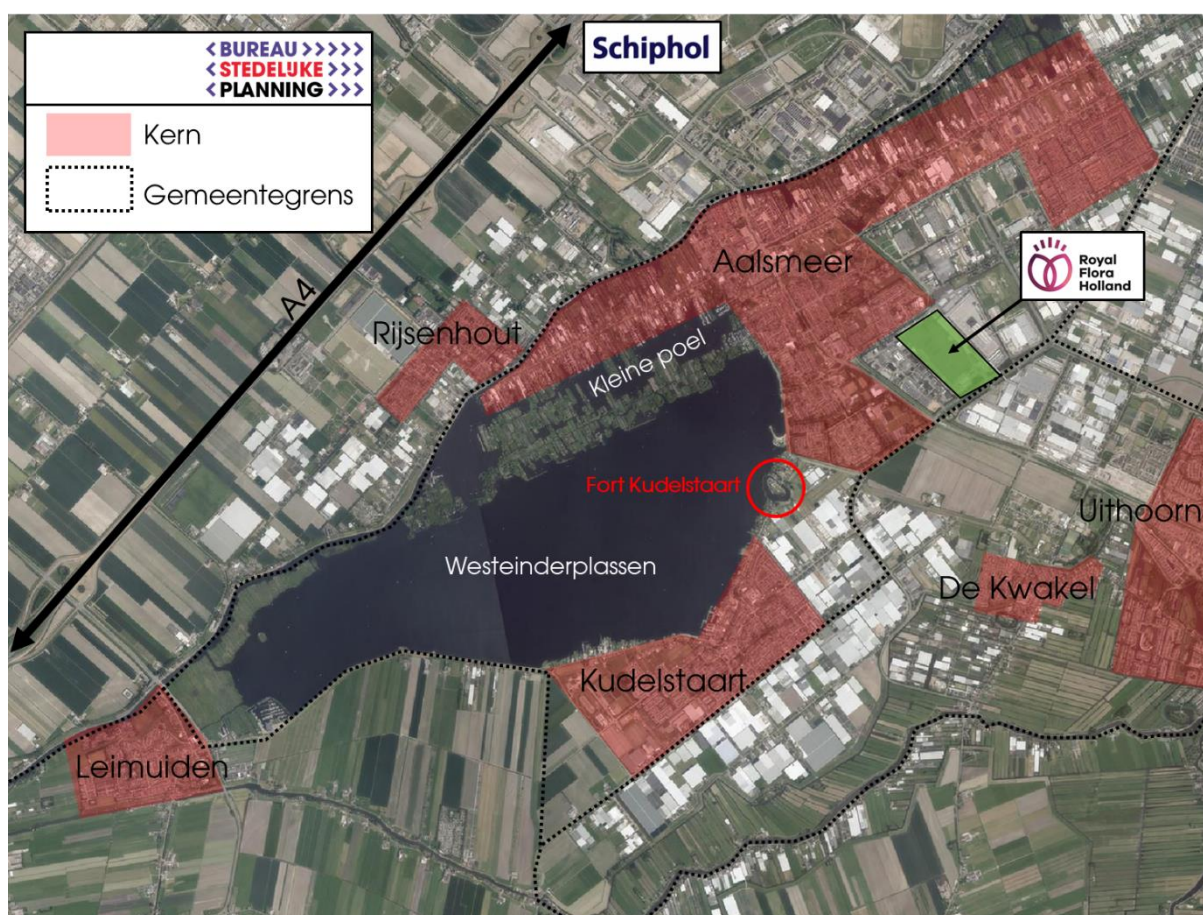
Het rapport is als volgt opgebouwd:

1. Locatie- en projectbeschrijving
2. De Ladder voor duurzame verstedelijking
3. Relevante beleidskaders
4. Behoeft hotel
5. Behoeft horeca- en vergaderfaciliteiten
6. Conclusie en advies

1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

LIGGING VAN HET FORT >>

Fort Kudelstaart is gelegen in het gelijknamige dorp Kudelstaart in de gemeente Aalsmeer. Aalsmeer ligt ten zuiden van Amsterdam, op ruim 15 minuten auto-afstand, en grenst verder aan de gemeente Amstelveen, Uithoorn en Haarlemmermeer. Het Fort bevindt zich tussen de kernen Aalsmeer en Kudelstaart in, aan het grootste binnenmeer van Nederland: de Westeinderplassen. Aan het meer liggen veel verschillende jachthavens; het is een populair gebied voor waterrecreatie en er zijn er veel fiets- en wandeltoeristen.



FIGUUR 2 LIGGING FORT KUDELSTAART

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van BRT Achtergrondkaart

De gemeente Aalsmeer heeft internationale naamsbekendheid doordat de Royal Flora Holland – de grootste bloemenveiling ter wereld – er gevestigd is. In Aalsmeer zijn daarom veel sierteelt gerelateerde bedrijven gevestigd, die zich

richten op de handel en distributie in bloemen en planten. Het merendeel heeft zich gevestigd op het Green Park Aalsmeer.

Rondom het bloementhema is er voor toeristen genoeg te zien in Aalsmeer. Zo kunnen de bloemenveiling en de Historische Tuin, waar de Aalsmeerse tuinbouwgeschiedenis te zien is, worden bezocht. In de loop van 2020 krijgt de gemeente Aalsmeer er een nieuwe attractie bij: FloriWorld. Deze bloemen-experience richt zich op zowel binnen- als buitenlandse toeristen en moet ze meer leren over bloemen en planten. De attractie zal naar verwachting 300.000 bezoekers op jaarbasis moeten gaan trekken.¹

Ten slotte is er in Aalsmeer een grote watertoren te bezichtigen. Bij de watertoren wordt een boulevard en surfeiland met strand gerealiseerd. Beiden zijn op loopafstand van het Fort gelegen.

HISTORIE FORT KUDELSTAART >>

Fort Kudelstaart is een voormalig verdedigingswerk uit 1906. Het maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam, een verdedigingsring van 46 forten en batterijen (kleinere forten) en veel dijken en sluizen rondom Amsterdam. De Stelling van Amsterdam is samen met de Nieuwe Hollandse Waterlinie UNESCO Werelderfgoed. Het doel van het Fort was om de Westeinderplassen en de Herenweg in Kudelstaart (ten zuiden van het meer) te kunnen beschermen. Het Fort doet nu dienst als jachthaven en telt 120 vaste ligplaatsen voor boten.

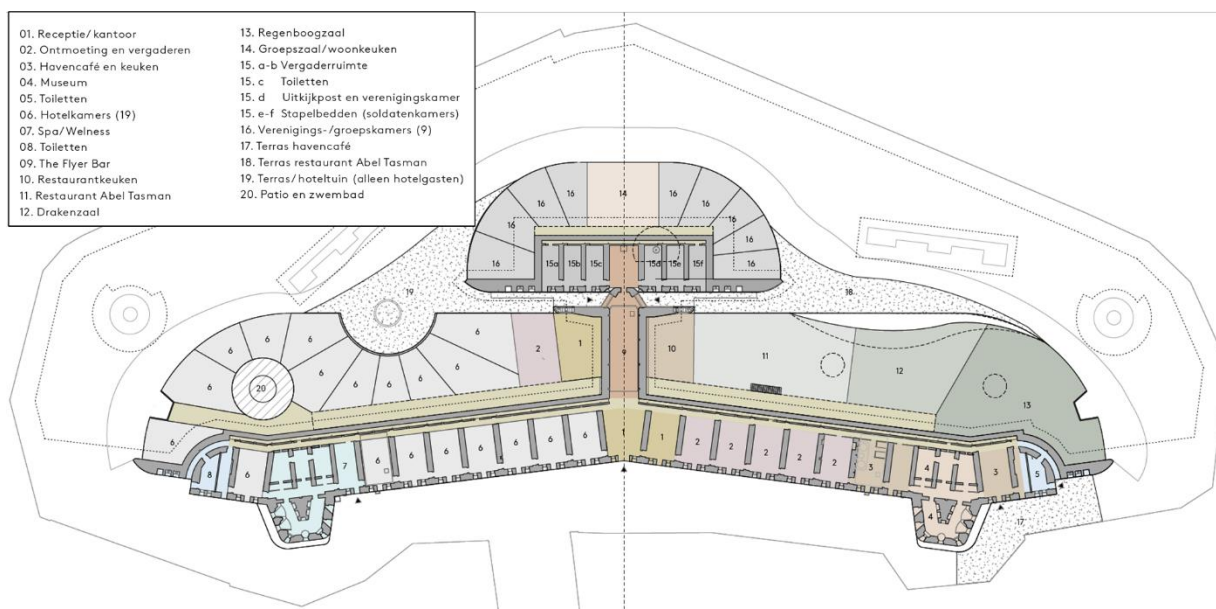


FIGUUR 3 FORT KUDELSTAART
Bron: Martijn de Liefde

¹ <https://www.visitaalsmeer.nl/de-ontwikkelingen-gaan-hard-dus-het-is-tijd-voor-een-update-over-floriworld-in-aalsmeer/>

AMBITIE EN PROGRAMMA ZEILFORT KUDELSTAART >>

Begin 2015 is het Fort gekocht door de gemeente Aalsmeer. Daarna heeft de gemeente een tender georganiseerd die in 2017 werd gewonnen door Zeilfort Kudelstaart BV. Deze onderneming is inmiddels beheerder van het fort en wil op het forteiland een hotel met horecavoorzieningen en vergaderruimten realiseren. Verder komen er een klein museum over de Stelling van Amsterdam en het Fort Kudelstaart, een kleine spa, havenfaciliteiten en onder het Fort een parkeergarage voor 200 auto's (bovengronds nog eens 25). Ook is de wens om de capaciteit van de jachthaven uit te breiden naar 200 vaste ligplaatsen en 10 tot 15 boten in de weekenden te verhuren. In de nieuwe plannen voor het Fort blijven alle cultuurhistorische details zoveel mogelijk behouden. Het dijklichaam wordt uitgegraven en er wordt een gebouw bijgeplaatst. Daarna wordt het gebouw weer afgedekt met grond en gras zodat de oorspronkelijke vorm van het Fort wordt teruggebracht.



FIGUUR 4 INDELING VERSCHILLENDE FUNCTIES ZEILFORT KUDELSTAART

Bron: Serge Schoemaker Architects, 2020; bewerking Bureau Stedelijke Planning

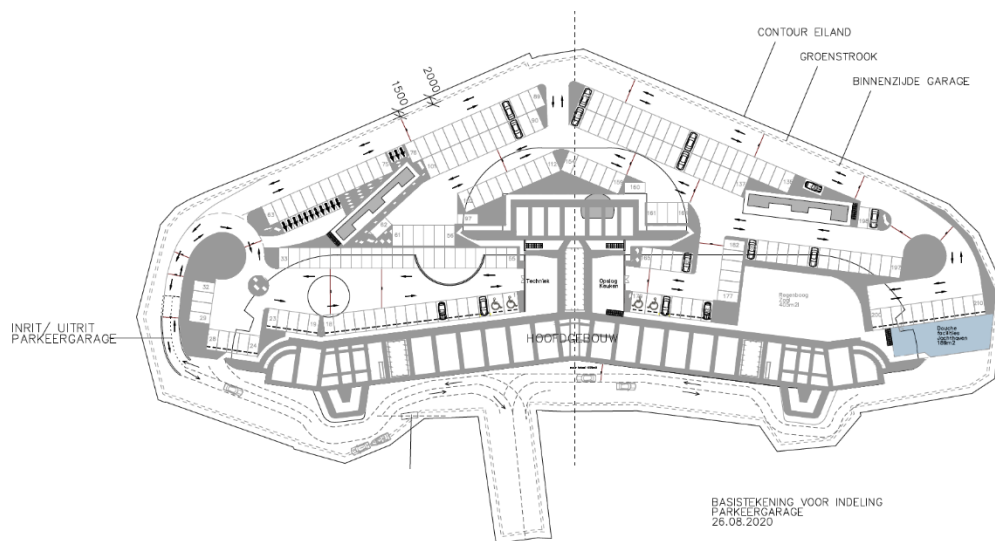
Hotelconcept

Een belangrijk onderdeel van het plan is de realisatie van een hotel in het Fort. Er zullen tenminste 28 hotelkamers worden gerealiseerd, waarbij men denkt aan de 14 kamers in de oorspronkelijke soldatenaccommodaties en 14 hotelkamers in het dijklichaam. Mogelijk wordt het aantal hotelkamers nog uitgebreid naar 40. Het interieur van de hotelkamers zal zoveel mogelijk het historische karakter van het Fort ondersteunen. Het hotel is bedoeld voor zowel de toeristische als de zakelijke doelgroepen.

Horeca- en vergaderfaciliteiten

In feite zijn er binnen het Fort diverse zelfstandige horecavestigingen voorzien:

1. **Restaurant/clubhuis.** In het restaurant van circa 1.300 m² bvo (80 zitplaatsen) kunnen watersporters, hotelgasten, inwoners en bezoekers samenkomen. Het restaurant zal in de middag en avond geopend zijn. Er is een ruim buitenterras. Het restaurant zal ook gaan functioneren als clubhuis voor de zeilsporters.
2. **Vergaderruimten.** In het dijklichaam van het Fort worden boardrooms en vergaderruimten gerealiseerd. Zo komen er zes tot negen kleinere verhuurbare ruimtes en twee ruimtes voor grotere bijeenkomsten. De twee grote zalen kunnen worden samengevoegd tot een capaciteit van 400 à 500 mensen. Het unieke aan deze grote zaal is de 60 meter lange fortmuur. De grotere zalen zijn multifunctioneel inzetbaar: voor vergaderingen en congressen, maar ook (zeil)trainingen en huwelijken. De catering wordt verzorgd vanuit het restaurant.
3. **Bar.** De Bar wordt gesitueerd bij de entree van het Fort en is met name bedoeld voor de hotelgasten. De bar zal 's avonds geopend zijn.
4. **Zeilerslounge/museumcafé.** Naast het museum wordt een loungegelegenheid voor de zeilers gerealiseerd. Het café biedt ontbijt en lunch en zal ook een buitenterras krijgen. Vanuit het café vertrekken ook de rondleidingen door het Fort.



FIGUUR 5 ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE FORT KUDELSTAART

Bron: Serge Schoemaker Architects, 2020

2 DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 geldt het volgende:

Artikel 3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een onderzoek naar de behoefte heeft als doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet er op toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

De ontwikkeling kent in het vigerende bestemmingsplan Kudelstaart 2006 de bestemming 'recreatieve en culturele voorzieningen'. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro wordt onder bestaand stedelijk gebied beschouwd een '*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*'. Ook niet-agrarische bestemmingen, met functies als recreatie en sport, worden niet beschouwd als zijnde nieuwe stedelijke ontwikkelingen, mits ze onderdeel uitmaken van een stedelijk samenstel van bebouwing. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het plan binnen bestaand stedelijk gebied valt en er geen motivering voor alternatieve locaties nodig is.

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing van de behoefte dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt op het totale aanbod van hotelkamers of horeca (m² bvo), kwalitatief op het specifieke segment waar het aanbod op inspeelt, het soort locatie en/of de functie. Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode.

3 RELEVANTE BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk geeft de belangrijkste nationale, regionale en lokale beleidskaders weer voor de ontwikkeling van hotel- en horecavoorzieningen. Veel beleidsstukken zijn van toepassing op beide functies.

NATIONAAL BELEID >>

Het rapport ‘Perspectief 2030’ weergeeft de prognoses en verwachtingen van het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC)². Tot 2030 wordt een toename van het aantal (binnenlandse en buitenlandse toeristen) verwacht van 44 miljoen toeristen in 2018 naar ruim 59 miljoen in 2030 (+ 34%)³. Omdat er zorg bestaat over de druk op toeristische hotspots als Amsterdam en de kustgebieden, is de inzet erop gericht om de toeristen beter te spreiden. De strategie daarvoor is uitgewerkt in het zogenoemde HollandCity-concept. Hierin wil het NBTC benadrukken dat de reisafstanden binnen Nederland zeer kort zijn en het land veel meer te bieden heeft.

PROVINCIAAL BELEID >>

De nut en noodzaak van het realiseren van nieuwe hotelplannen dient te worden onderbouwd aan de hand van drie uitgangspunten zoals genoemd in de ‘*Handreiking Verblijfsrecreatie Provincie Noort-Holland (2014)*’. Dit zijn:

1. Vraaggestuurde ontwikkeling van verblijfsrecreatie.
2. (Her)ontwikkelen van bestaande locaties heeft de voorkeur boven nieuwbouw.
3. Regionale afstemming.

REGIONAAL BELEID >>

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) ziet de groei van toerisme niet als een doel, maar als een gegeven. Deze groei is het sterkst in Amsterdam, maar zal ook steeds meer toenemen in de regio. De samenwerkende gemeenten proberen de groei van het toerisme zoveel mogelijk te faciliteren in de omliggende gemeenten. De leefbaarheid moet hierbij gewaarborgd blijven en het toerisme moet zoveel mogelijk positieve economische effecten met zich meebrengen.

In 2017 is de herijking van de ‘*Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025*’ verschenen. De hoofddoelstellingen hieruit zijn:

² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/toerisme-en-recreatie/toerisme-spreiden>

³ Deze prognoses zullen naar verwachting worden aangepast vanwege de gevolgen van de Coronacrisis op de ontwikkeling van economie en toerisme. Zie verder bij vraagontwikkeling (paragraaf 5.6).

1. Groei in de regio faciliteren, maar zorgen voor balans tussen bewoners, bedrijven en bezoekers.
2. In 2025 is het aantal internationale bezoekers dat naast hun bezoek aan Amsterdam ook de regio opzoekt, gestegen met 67% ten opzichte van 2015.
3. In 2025 is het aantal recreatieve/toeristische activiteiten die inwoners van de MRA binnen de MRA ondernemen met 25% gegroeid ten opzichte van 2017.
4. In 2025 is het aantal zakelijke bezoekers van beurzen en congressen in de MRA gegroeid met 30% ten opzichte van 2017.

Het programma 'Amsterdam bezoeken, Holland zien' (ABHZ) van de MRA (start 2009), levert een substantiële bijdrage aan het behalen van de hoofddoelstellingen uit de Strategische Agenda. Het samenwerkingsverband zet met dit programma in op het spreiden van toeristen naar de regio. Het programma heeft een aantal verhaallijnen opgezet, waardoor toeristen verleid worden een bezoek te brengen aan de regio. Aalsmeer maakt onderdeel uit van de verhaallijnen *Flowerstrip* en *Leisure Lake*.



FIGUUR 6 PROGRAMMA 'AMSTERDAM BEZOEKEN, HOLLAND ZIEN'

Bron: website hollandroute.nl

In de 'Regionale Hotelstrategie 2016 – 2022' is voor de MRA een afwegingskader voor hotelinitiatieven opgesteld, bestaande uit drie onderdelen:

1. **Regionale beleidsuitgangspunten:** zorgen dat vraag en aanbod in de regio in balans is, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.
2. **Hotelladder MRA:** instrument om nieuwe hotelinitiatieven te kunnen beoordelen. Paragraaf 4.5 gaat hier verder op in.
3. **Kansenkaart:** kaart met de kansrijke locaties voor hotelontwikkelingen.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Met de '*Gebiedsvisie Aalsmeer 2020*' wil de gemeente onder meer inzetten op het beter benutten van de potentie van Aalsmeer om een kwalitatief hoogstaand recreatief aanbod te ontwikkelen. Toerisme moet een belangrijke economische pijler worden. Met name de waterrecreatiemogelijkheden moeten zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin worden uitgebreid en beter worden benut.

In de '*Agenda Economische Zaken Aalsmeer 2016 – 2020*' ligt de focus op:

- Het creëren van een **aantrekkelijk vestigingsklimaat** voor bedrijven. De sector recreatie en toerisme kan zich nog beter ontwikkelen. Daarom moet het **aanbod aan overnachtingsmogelijkheden worden vergroot**, ditzelfde geldt voor het aanbod aan **congresfaciliteiten**.
- De **krachten van Aalsmeer zichtbaarder moeten zichtbaarder worden**. De nadruk ligt o.a. op de Westeinderplassen.
- Aalsmeer wil bijdragen aan de **regionale economische structuurversterking van de MRA** door toeristen te verleiden om naar Aalsmeer te komen, bijvoorbeeld voor Floriworld of de Westeinderplassen.

De '*Agenda Recreatie en Toerisme Aalsmeer 2016 – 2020*' borduurt voort op de Agenda EZ. Met de agenda zet de gemeente zich in om de toeristische sector een belangrijke motor in de lokale economie te maken. Daarbij worden de Westeinderplassen doorontwikkeld tot onderscheidend watersportrecreatiegebied en wordt het aanbod verblijfsaccommodaties uitgebreid. Vijf thema's staan centraal in de agenda. Twee daarvan zijn als volgt:

- Verbeteren van het aanbod voor de waterrecreant: waarbij er **meer horeca aan het water** moet worden gerealiseerd en het **Zeilfort Kudelstaart** ontwikkeld moet worden tot **cultuurhistorisch en waterrecreatief centrum**.
- **Vergroten van het aanbod verblijfsaccommodaties**: voor zowel de zakelijke als toeristische markt, waarbij het aanbod past bij het rustige plasseengebied met natuur en cultuurhistorische waarden. Er is ook ruimte voor kleine hotels op bijzondere locaties of een bijzonder product.

Aalsmeer heeft als ambitie om meer toeristen te trekken en de verblijfsduur van toeristen te verlengen. In het '*Horecabeleid Aalsmeer 2016 – 2020*' is de wenselijkheid aangegeven om de culturele en recreatieve waarde van Fort Kudelstaart te versterken en het Fort publiekelijk toegankelijk te maken. Dit wordt als kans gezien voor de ontwikkeling van horeca.

Het Horecabeleid stelt ook dat er behoefte is aan meer verblijfsaccommodaties met een kleinschalig karakter en die oog hebben voor de natuur en cultuurhistorische waarden in Aalsmeer. Het liefst gebeurt dit in bestaand vastgoed, op een locatie op of bij het water en met bijzonder concept.

Conclusie en samenvatting beleid

Aalsmeer krijgt in toenemende mate te maken met (internationale) toeristen vanuit Amsterdam. De Provincie Noord-Holland en de MRA hebben beleidskaders geformuleerd om de leefbaarheid te bewaken en de economische effecten regionaal te spreiden. Aalsmeer speelt met het beleid goed in op de groei van toerisme door (water)recreatie en toerisme tot belangrijke economische pijlers te maken. De ontwikkeling van de verschillende functies in het Fort past binnen de geschetste beleidskaders:

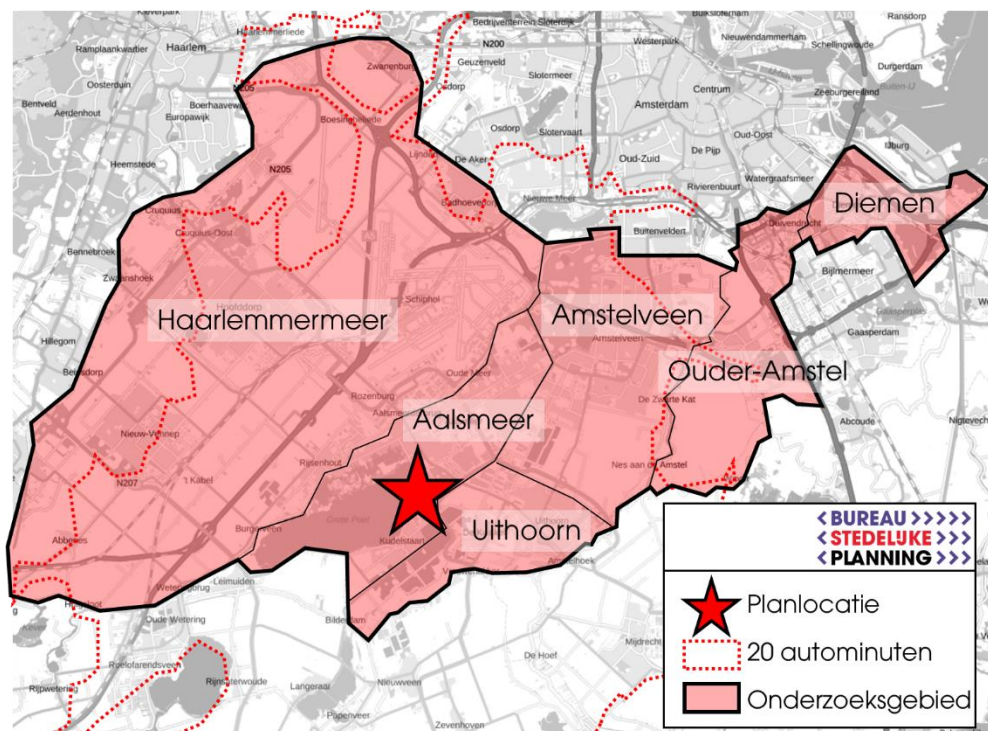
- **Hotel.** De hotelkamers sluiten aan op de ambitie om het aantal overnachtingsmogelijkheden in Aalsmeer te vergroten en de verblijfsduur te verlengen. Het kleinschalige, unieke hotelconcept aan het water dat wordt gerealiseerd in leegstaand vastgoed met grote cultuurhistorische waarde past goed in het gemeentelijk en regionaal beleid.
- **Horeca.** Met de ontwikkeling van horeca wordt Fort Kudelstaart voor toeristen een aantrekkelijkere bestemming om langer te verblijven. Het sluit aan op het gemeentelijk beleid om meer horeca aan het water en meer congreslocaties te realiseren. De unieke locatie van het Fort kan eraan bijdragen om meer beurzen en congressen in de MRA te accommoderen.

4 BEHOEFTE HOTEL

In dit hoofdstuk staat de behoefte aan hotelkamers centraal. In totaal zijn er 28 hotelkamers opgenomen in het programma, met mogelijke uitbreiding naar 40 kamers. Allereerst is het onderzoeksgebied afgebakend, waarna de behoefte aan de hotelkamers wordt bepaald aan de hand van een confrontatie tussen vraag en aanbod. Ten slotte worden de eventuele ruimtelijke effecten van de ontwikkeling van de hotelkamers in Fort Kudelstraat besproken.

4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van een hotel 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.



FIGUUR 7 ONDERZOEKSGBIED HOTEL FORT KUDELSTAART

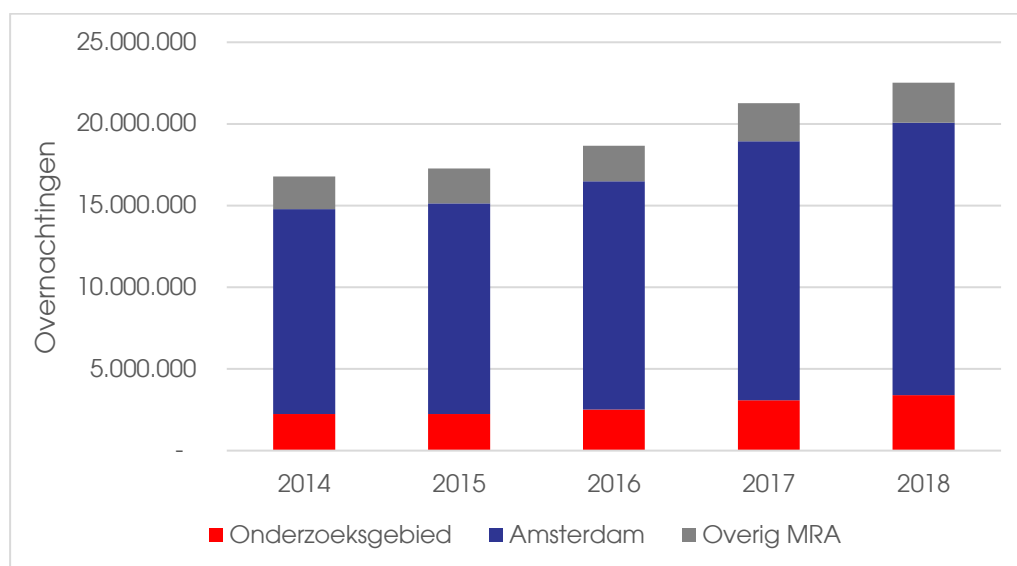
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van BRT Achtergrondkaart

Vanwege vergelijkingsdoeleinden en de beschikbaarheid van data sluiten we aan bij het onderzoeksgebied zoals afgebakend in het rapport van ZKA Consultants⁴. Dit betreft de MRA regio Amstelland-Meerlanden en komt nagenoeg overeen met de 20 autominuten. De MRA regio bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn.

4.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

De vraag naar hotelkamers wordt uitgedrukt in hotelovernachtingen. Op basis van de overnachtingscijfers van de Metropoolregio Amsterdam⁵ kan de recente ontwikkeling van de vraag in het onderzoeksgebied in kaart gebracht worden. Omdat alleen de cijfers voor het onderzoeksgebied (MRA regio Amstelland-Meerlanden) inclusief MRA regio Waterland beschikbaar zijn, is een afslag gedaan voor Waterland naar rato van het aandeel kamers in het totaal aantal kamers in deze twee regio's. Het onderzoeksgebied telt 90% van de kamers en daarmee gaan we uit van hetzelfde aandeel overnachtingen.

In de periode 2014-2018 is het aantal overnachtingen in het onderzoeksgebied met gemiddeld 11,3% per jaar gegroeid. Dat is beduidend meer dan de gemiddelde Nederlands groei van 6,7 % per jaar (bron: CBS). Dit komt omdat in het onderzoeksgebied de gemeente Haarlemmermeer is gelegen, waar het hotelaanbod de laatste jaren fors is toegenomen. In 2018 kwam het totaal aantal overnachtingen in het onderzoeksgebied uit op iets meer dan 3,4 miljoen. Hiervan heeft naar verwachting ongeveer de helft een zakelijk motief en de andere helft een toeristisch motief.



FIGUUR 8 ONTWIKKELING VAN DE OVERNACHTINGEN BINNEN DE MRA

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Metropoolregio Amsterdam in Cijfers 2019

⁴ Het betreft het rapport 'Hotel de Zwerm Aalsmeer – beoordeling regionale behoefte', opgesteld door ZKA Consultants in juni 2017.

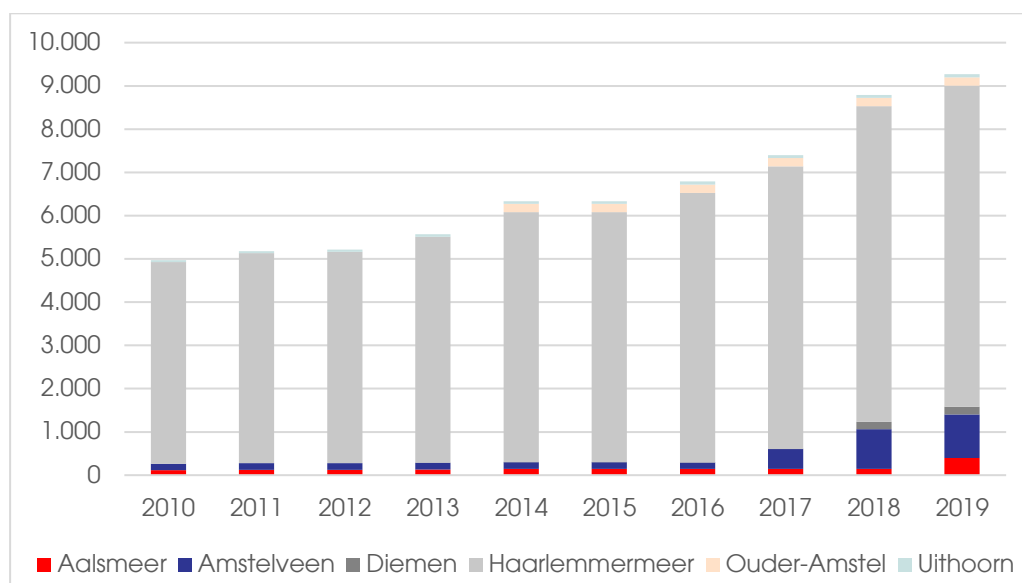
⁵ Metropoolregio Amsterdam in Cijfers 2019.

Binnen de Metropoolregio Amsterdam is het aantal overnachtingen in de periode 2014-2018 gemiddeld met 7,7% per jaar gestegen. In Amsterdam bedroeg dit 7,5% per jaar. 75% van de overnachtingen binnen de MRA vindt plaats in Amsterdam. Dit aandeel is de laatste jaren constant gebleven.

4.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

KWANTITATIEF HOTELAANBOD >>

In de periode 2010 – 2019 is het aanbod van hotelkamers in het onderzoeksgebied met gemiddeld 6% per jaar toegenomen: van 4.974 kamers (in 33 hotels) in 2010 tot 9.271 kamers (in 60 hotels) in 2019. Dit is een toename van bijna 4.300 kamers in 9 jaar tijd. Het gemiddelde aantal kamers per hotel is nagenoeg gelijk gebleven (van 151 in 2010 naar 155 in 2019). 60% van de hotels (36) zijn gelegen binnen de gemeente Haarlemmermeer, het merendeel is gevestigd rondom Schiphol. Sinds 2010 hebben de gemeente Diemen en Ouder-Amstel hun eerste hotel(s) geopend (resp. 2 en 1 hotel). Het aanbod in Amstelveen is meer dan verdubbeld (van 4 naar 9 hotels) en in Uithoorn verdriedubbeld (van 2 naar 6 hotels). Het hotelaanbod in Aalsmeer is met twee gestegen tot 6 hotels.



FIGUUR 9 ONTWIKKELING VAN HET AANTAL HOTELKAMERS PER GEMEENTE IN HET ONDERZOEKSGBIED
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van HorecaDNA, 2020

KWALITATIEF HOTELAANBOD >>

De hotels in het onderzoeksgebied vallen nagenoeg allemaal in het 3- of 4-sterrenklassement. De meeste hotels zijn met name gericht op de zakelijke markt en internationale toeristen. De hotels zijn vaak grote, nieuwe, hoge torens of bouwwerken met veel kamers, gelegen op goed bereikbare plekken aan de randen

van de dorpen en steden binnen het onderzoeksgebied. Meestal betreffen het vestigingen van een (bekende) hotelketen. Daarnaast zijn er in de dorpscentra vaak enkele kleinere B&B's of hotels aanwezig. Goed om te vermelden is dat aan de Uiterweg veel jachthavens steeds vaker ook kleinschalige vakantieverblijf – in de vorm van woonarken op het water – aanbieden (o.a. via Airbnb). Sommige jachthavens worden hiervoor omgevormd. De woonboten zijn populair onder toeristen en spreken mogelijk dezelfde doelgroepen aan als voor het hotel in het Fort.

In het onderzoeksgebied is nauwelijks concurrerend hotelaanbod aanwezig. Als concurrerend wordt gezien: hotels van beperkte omvang (<50 kamers) in vastgoed met cultuurhistorische waarde. De twee hotels die hieraan voldoen zijn:

- **Het Spoorhuis.** Dit hotel is gelegen in Uithoorn, nabij de Amstel. Het hotel is gevestigd in een voormalig stationsgebouw en telt vijf kamers. Tevens biedt het hotel een restaurant.
- **Hotel Chariot.** Chariot is gevestigd aan de Oosteinderweg in Aalsmeer. Het hotel is gevestigd in een voormalig schoolgebouw en telt 41 kamers. Het hotel beschikt ook over een restaurant en bar.

Het voorziene hotel in Fort Kudelstaart kent een unieke locatie aan de Westeinderplassen en zeer nabij luchthaven Schiphol en de Royal FloraHolland. Daarbij heeft het de status van Rijksmonument en is het een van de weinige forten waarin overnachten kan worden. Het concept is daarmee zeer onderscheidend ten opzichte van de rest van de overnachtingsmogelijkheden in het onderzoeksgebied.

VERSCHUIVING VAN AMSTERDAM NAAR DE REGIO >>

Per 1 januari 2017 heeft de gemeente Amsterdam de 'hotelstop' in werking gesteld. Deze hotelstop moet het toevoegen van nieuwe hotels aan de bestaande markt beperken. Dit betekent dat er, behalve de hotels die reeds gepland waren en zijn vastgelegd in bestemmingsplan (harde plancapaciteit), geen andere hotels kunnen worden toegevoegd aan de markt in Amsterdam. In 2018 lagen er nog concrete plannen om 8.000 hotelkamers toe te voegen. Wanneer dit gerealiseerd is, gaat Amsterdam wat betreft hotelontwikkelingen op slot. Investeerders wijken daarom steeds vaker uit naar andere locaties binnen de Metropoolregio Amsterdam.

De panelen binnen de MRA zijn dus aan het schuiven en dit is ook terug te zien de planvoorraad/plancapaciteit. Van de plannen in de MRA bevindt grofweg 67% van de plannen zich in Amsterdam/Schiphol en 33% in de overige MRA regio. In de toekomst zal dit mogelijk nog verder verschuiven richting een 50%-50% verdeling.

HOTELPLANNEN BINNEN HET ONDERZOEKSGBIED⁶ >>

In het onderzoeksgebied zijn erg veel hotelplannen. Met name rondom Schiphol, Hoofddorp en belangrijke verbindingswegen zijn de locaties gewild. De belangrijkste harde plannen zijn:

- **Hotel de Zwerm.** Dit hotel zal mogelijk verrijzen aan de N201 bij Green Park Aalsmeer. In het bestemmingplan is ruimte opgenomen voor een hotel van 500 kamers.
- **Antareslaan 10.** In Hoofddorp op bedrijventerrein Beukenhorst is een omgevingsvergunning verleend voor de transformatie van een kantoor naar hotel, waarschijnlijk met 136 kamers.
- **Hoeksteen 74.** Op bedrijventerrein De Hoek is in bestemmingplan een hotelontwikkeling opgenomen met 172 kamers.
- **Van der Valk Rijsenhout.** Uitbreiding met 444 hotelkamers. Omgevingsvergunning is verleend.
- **IntercityHotel Amsterdam Airport.** Hotel in Hoofddorp dat naar verwachting in 2021 zal openen en 280 kamers telt.
- **Ibis Styles Amsterdam Airport.** Uitbreiding van het huidige hotel nabij Schiphol met nog eens 126 kamers. Start bouw begin 2021.
- **Chinees Hotel Hoofddorp/Zuidrand.** De eerste paal voor dit nieuwe hotel is een aantal jaren geleden al geslagen⁷. Hoe het nu met dit plan staat is onbekend. Wel zou het gaan om 155 nieuwe hotelkamers.

Naast de harde plannen voor **ten minste 1.813 hotelkamers** zijn er in de buurt ook enkele plannen die minder concreet zijn.

- In Hoofddorp is aan de Kruisweg 583 en 631 een ontwerp bestemmingsplan in de maak waarin respectievelijk 132 en 278 kamers zijn opgenomen.
- Er bestaat een plan voor de ontwikkeling van Fort Uithoorn naar hotel met 40 kamers.
- In augustus 2019 werd een aanvraag ingediend voor de bouw van een hotel met 395 kamers aan de Lakenblekerstraat 64 in Aalsmeer⁸. In het bestemmingsplan is enkel ruimte voor horeca opgenomen.
- Een particuliere belegger heeft het kantoor aan de Amsteldijk-Noord 35 gekocht en is mogelijk voornemens hier een hotel met 76 kamers te ontwikkelen.

4.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

In deze paragraaf is de behoefte aan hotels in het onderzoeksgebied uiteengezet. Hierbij is rekening gehouden met de schuivende panelen, ten gevolge van de hotelstop in Amsterdam. Zowel de vraag als het aanbod zal hierdoor vanuit

⁶ Plancapaciteit geïnventariseerd aan de hand van de kaart in het artikel op <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/aantal-hotels-in-en-rond-amsterdam-groeit-explosief-ondanks-bouwstop-voor-hoofdstad~b1a8c635/>

⁷ https://www.haarlemsdagblad.nl/cnt/dmf20181019_1183568/bouw-chinees-hotel-in-hoofddorp-officieel-van-start?utm_source=google&utm_medium=organic

⁸ <https://www.meerbode.nl/aanvraag-voor-bouw-hotel-in-lakenblekerstraat/>

Amsterdam verschuiven naar de regio. Dit betekent dat de gemeenten binnen het onderzoeksgebied kunnen profiteren van een grotere zakelijke en bovenal toeristische vraag naar hotelovernachtingen. De afzetkansen van hotels binnen de MRA zijn daarom als vertrekpunt genomen.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De marktkansen voor hotelontwikkelingen in de overige MRA zijn aan de hand van vier scenario's beschreven. In deze scenario's is er vanuit gegaan dat er in de gemeente Amsterdam nog maximaal 8.000 nieuwe hotelkamers worden ontwikkeld. De overige behoefte komt voor rekening van de overige regio's binnen de MRA. Deze berekening leidt tot een forse marktruimte voor hotelkamers binnen de MRA.

SCENARIO →	1. VERWACHTE REALISATIE	2. AANWAS 2009-2019	3. AANWAS 2009-2019 +	4. ALLE PLANNEN
Hotelkamers MRA	9.700	20.700	27.500	24.000
Pijplijn Amsterdam	8.000	8.000	8.000	8.000
Restant overig MRA	1.700	12.700	19.550	16.000

TABEL 1 MARKTKANSEN HOTELS ALMERE-LELYSTAD, UITGAANDE VAN MAXIMAAL 8.000 KAMERS EXTRA IN AMSTERDAM

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Buck Consultants International & Horwarth HTL, 2016

- **Scenario 1 verwachte realisatie:** voor scenario 1 is de verwachte aanwas als uitgangspunt genomen. Dit betreft de plannen voor 24.000 hotelkamers binnen de MRA (zowel hard als zacht). De kans dat deze hotelkamers ook daadwerkelijk gebouwd gaan worden is 40%, oftewel 9.700 kamers.
- **Scenario 2 aanwas 2009-2019:** voor scenario 2 is de ontwikkeling in de MRA tussen 2009-2019 als uitgangspunt genomen. In deze periode zijn 20.700 nieuwe hotelkamers ontwikkeld. We verwachten dat deze ontwikkeling de komende tien jaar zal blijven doorzetten.
- **Scenario 3 aanwas 2009-2019+:** voor scenario 3 is de ontwikkeling in de MRA tussen 2009-2019 als uitgangspunt genomen. In deze periode zijn 20.700 nieuwe hotelkamers ontwikkeld. We verwachten dat deze ontwikkeling, door groei van toerisme en economische groei, de komende tien jaar met 33% zal toenemen. Oftewel: voor de komende tien jaar verwachten we een groei van 18.250 nieuwe hotelkamers binnen de MRA.
- **Scenario 4 alle plannen:** voor scenario 4 is de verwachte aanwas als uitgangspunt genomen. Dit betreft de plannen voor 24.000 hotelkamers binnen de MRA (zowel hard als zacht).

Tot slot is een aanvullende berekening gemaakt op basis van de uitkomsten van de verblijfsaccommodatiestudie voor de MRA (februari, 2018). Dit onderzoek stelt dat

in de periode 2016-2022, ruim 9.200 nieuwe hotelkamers benodigd zijn in de MRA (exclusief Amsterdam).

Scenario →	5. O.B.V. MARKTANALYSE VERBLIJFSACCOMMODATIES, 2018
Groei realistisch MRA 2016-2022 (6 jaar) ⁹	18.725
Groei realistisch MRA tot 2030 ¹⁰	43.700
Planvoorraad ¹¹	9.491 (ca. 85%)
Extra kamers nodig MRA (2016-2022)	9.234
Extra kamers nodig MRA (2016-2030)	34.466

TABEL 2 BEHOEFTE HOTELKAMERS MRA TOT EN MET 2030

Bron: ZKA in opdracht van Provincie Noord-Holland en MRA-Amsterdam, februari 2018; bewerking Bureau Stedelijk Planning

In de rapportage van ZKA is een becijfering gemaakt voor de periode 2016-2022, een tijdvlak van zes jaar, waarvan bovendien vier jaar in het verleden (2016 tot medio 2020). Als de cijfers lineair worden getrokken tot 2030, komt de marktruimte uit op bijna 35.000 kamers.

De MRA¹² overweegt **om in de toekomst alleen nog maar met MRA marktruimte en één ontwikkelkader te gaan werken**. Dit kader kan als instrument gaan gelden om invulling te geven aan de regionale afstemming en om te sturen op de gewenste kwaliteit en spreiding van toerisme en zo grip op groei te houden. Deze stappen maken onderdeel uit van de uitbreiding van de regionale hotelstrategie naar een MRA strategie verblijfsaccommodaties.

TOEDELING MARKTRUIMTE AAN ONDERZOEKSGBIED >>

Het is aannemelijk dat binnen de MRA een deel van de berekende behoefte kan worden toebedeeld aan de regio Amstelland-Meerlanden. Het verdelen van de behoefte doen we aan de hand van een verdeelsleutel. Allereerst verdelen we de behoefte naar ratio van het huidige aanbod in aan hotelkamers in Amstelland-Meerlanden ten opzichte van de MRA, exclusief Amsterdam (verdeling naar fairshare). Momenteel bedraagt dit aandeel 62%. De huidige behoefte binnen het onderzoeksgebied bedraagt dan 1.000 tot 21.400 kamers tot 2030; **in de middenscenario's (2, 3 en 4) 7.850 tot 12.100 kamers**

Binnen het onderzoeksgebied is het aandeel hotelkamers in de gemeente Haarlemmermeer relatief zeer groot. Voor een goede interpretatie van de fairshare is daarom ook een berekening toegepast op het onderzoeksgebied exclusief de

⁹ Dit is berekend op basis van een realistische historische groei naar hotelkamers in de MRA tussen 2007 en 2016.

¹⁰ 18.725 kamers / 6 * 14

¹¹ Dit betreft harde plancapaciteit (momenteel mogelijk in bestemmingsplan). Voor de hotelplannen in Amsterdam is uitgegaan van een realisatiekans van 100%, voor de overige MRA is 60% aangehouden. Gemiddeld komt dit neer op 85%.

¹² Bron: ambtelijk overleg verblijfsaccommodaties

gemeente Haarlemmermeer. Momenteel bedraagt dit aandeel 12%. De huidige behoefte binnen het onderzoeksgebied (minus Haarlemmermeer) bedraagt dan 200 tot ruim 4.100 kamers tot 2030; **in de middenscenario's (2, 3 en 4) 1.500 tot 2.350 kamers**

SCENARIO →	1. VERWACHTE REALISATIE	2. AANWAS 2009- 2019	3. AANWAS 2009-2019 +	4. ALLE PLANNEN	5. BEHOEFTE VAN ZKA TOT 2030
Kwantitatieve behoefte hotelkamers	1.700	12.700	19.550	16.000	34.466
Aandeel hotelkamers regio Amsteland-Meerlanden	62%	62%	62%	62%	62%
Aandeel hotelkamers regio Amsteland-Meerlanden (excl. Haarlemmermeer)	12%	12%	12%	12%	12%
Behoefte hotelkamers regio Amsteland-Meerlanden	1.054	7.874	12.121	9.920	21.369
Behoefte hotelkamers regio Amsteland-Meerlanden (excl. Haarlemmermeer)	204	1.524	2.346	1.920	4.136

TABEL 3 FAIRSHARE BEHOEFTE HOTELKAMERS VOOR ONDERZOEKSGBIED
Bron: Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEVE BEHOEFTE ZEILFORT KUDELSTAART >>

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

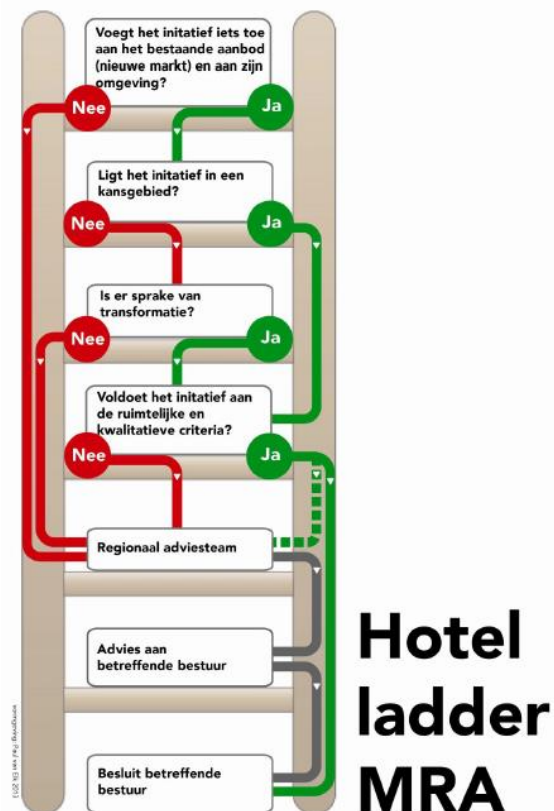
Locatie (kwaliteiten) 	Goed bereikbaarheid. De locatie is op 1 minuut gelegen van de N231 en is daardoor zeer goed bereikbaar met de auto. De locatie ligt daarnaast zeer dichtbij Schiphol en de grootste bloemenveilig ter wereld. Omgevingskwaliteit. Fort Kudelstaart ligt in een aantrekkelijke waterrijke omgeving. Dit is met name aantrekkelijk voor het toerisme, waar de komende jaren fors op ingezet gaat worden.
Onderscheidend concept 	Een uniek concept in de regio. Er zijn geen hotels in de regio die deze unieke combinatie van functies (horeca, jachthaven, vergaderen) hebben. Nagenoeg enige karakteristieke hotel in de regio. Het aanbod in het onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door vele grote, zakelijke hotels en nagenoeg geen karakteristieke hotels in monumentale panden. Het hotel is daarmee een goede aanvulling op het aanbod.

Faciliteiten 	• Aanvullende functies. De combinatie van functies (vergaderruimten, restaurant/bar, zeilerlounge, museum en jachthaven) zorgt voor een grote diversiteit aan bezoekers, zowel bewoners, toeristen als mensen met een zakelijk motief. • De bloemensector. In Aalsmeer is voor zowel de zakelijke als toeristische markt veel bedrijven en bezienswaardigheden rondom het bloementhema gevestigd. Met Floriworld krijgt Aalsmeer er in 2020 een grote trekker bij, goed voor 300.000 extra jaarlijkse bezoekers. • Jachthaven Fort Kudelstaart. De aanwezigheid van de Westeinderplassen en de jachthaven zorgt voor veel recreatieve mogelijkheden op het water.
--	--

TABEL 4 ASPECTEN VAN INVLOED OP KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN HOTELKAMERS

4.5 TOETS HOTELLADDER

In Hoofdstuk 3 is benoemd dat voor de MRA een afwegingskader is ontwikkeld om nieuwe hotelinitiatieven te kunnen beoordelen. Zoals aangegeven bestaat deze uit drie onderdelen, te weten de regionale beleidsuitgangspunten (balans vraag en aanbod), de kansenkaart en de Hotelladder. In deze paragraaf gaan we nader in op de toetsing van het voorliggende hotelinitiatief aan de voorwaarden van de Hotelladder.



FIGUUR 10 HOTELLADDER MRA

Bron: Regionale hotelstrategie 2016-2022

Voor de ladder geldt als uitgangspunt dat er voor een hotelconcept met een vernieuwend en toegevoegde waarde in de MRA altijd ruimte moet zijn. De ladder is daarnaast opgebouwd uit vier treden. Wordt er niet voldaan aan een of meer van de treden, dan besluit een regionaal adviesteam over het ingediende plan. In Figuur 10 is weergegeven hoe de treden dienen te worden doorlopen. Daaronder zullen we de vier treden voor het initiatief doorlopen.

Trede 1: 'Voegt het initiatief iets toe aan het bestaande aanbod (nieuwe markt) en zijn omgeving?'

Voor het beantwoorden van deze vraag zijn de volgende drie vragen relevant:

1. *Geeft de beschrijving van de beoogde doelgroepen van het nieuwe hotelinitiatief een toegevoegde waarde?*

Ja. De doelgroep van het hotel is zowel de zakelijke als de toeristische markt. Veel hotels in de omgeving zijn van grote omvang en zijn relatief nieuw. Het Forthotel raakt juist de doelgroepen die op zoek zijn naar wat meer karakteristieke, unieke hotels, bijvoorbeeld in een historisch pand, in plaats van de vele uniforme 'dozen' die in de omgeving gelegen zijn.

2. *Krijgt het hotel een sterclassificatie die ondervertegenwoordigd is in zijn directe omgeving?*

Allereerst is de deelname van hotels aan het sterrenstelsel vanaf 1 januari 2015 vrijwillig. Voor de gast betekent de sterrenclassificatie 'slechts' een indicatie van de geboden kwaliteit. Er is overigens in de branche al geruime tijd discussie over de meerwaarde van het huidige sterrenclassificatiesysteem. Het hotel zal, net als de meeste hotels in de omgeving, een 3- of 4-sterrenclassificatie krijgen. Het Forthotel onderscheidt zich echter niet van de andere hotels in het aantal sterren, maar in concept. Er is geen ander hotel in de omgeving met een vergelijkbaar hotelconcept in een dergelijk pand met cultuurhistorische waarde. Dat maakt de hotelontwikkeling onderscheidend en uniek voor de regio.

3. *Leveren de extra hotelkamers een aantoonbare kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving?*

Het initiatief betreft een ontwikkeling in leegstaand, historisch vastgoed, dat de nodige zorg behoeft. Door de transformatie naar hotel zullen nieuwe investeringen plaatsvinden wat de kwaliteit van het vastgoed ten goede komt. Het wordt een ontmoetingsplek, voor zowel recreanten, passanten, toeristen en bewoners.

Trede 2: 'Ligt het initiatief in een kansengebied?'

Nee, het Fort ligt niet in een kansengebied zoals aangegeven op de kansenkaart die is opgesteld door de MRA. Wel is het gebied rondom de Westeinderplassen door de gemeente Aalsmeer zelf aangemerkt als zijnde kansrijk voor de ontwikkeling van verblijfsaccommodaties. Daarnaast is de locatie bij uitstek geschikt voor het ontwikkelen van een hotel, door de unieke ligging in een historisch Fort aan een recreatieplas, wat een aantrekkingskracht heeft op zowel toeristische als zakelijke bezoekers.

Trede 3: 'Is er sprake van transformatie?'

Ja, er is sprake van de transformatie van een voormalig fort en Rijksmonument.

Trede 4: 'Voldoet het initiatief aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria?'

Ja, de ontwikkeling van het hotel in Fort Kudelstaart doorstaat nagenoeg alle ruimtelijke, kwalitatieve en economische criteria van de hotelladder. Het Fort is echter niet gelegen nabij hoogwaardig openbaar vervoer. De verwachting is dat dit niet een wezenlijk verschil zal maken in de kansrijkheid van het Forthotel, omdat de gebruikers veelal andere vervoersmiddelen zullen gebruiken om het Fort te bereiken. Hieronder zijn de criteria uitgewerkt en beoordeeld.

RUIMTELIJKE CRITERIA		
1. Worden de hotelkamers in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer gerealiseerd?	NEE	Door de bijzondere, historische locatie van Fort Kudelstaart is het niet gelegen nabij een HOV knooppunt. Wel vertrekt er op 1,8 kilometer afstand van het Fort een bus richting Schiphol. Daarnaast is de verwachting dat de meeste gasten met de auto, boot of fiets zullen komen, waardoor het openbaar vervoer minder relevant is.
2. Kan de capaciteit van de omliggende wegen de verkeersaantrekkende werking van de extra hotelkamers aan en zijn er voldoende parkeerplaatsen?	JA	De komst van het hotel zal geen grote verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Tevens zal er een ruime parkeergelegenheid (200 plaatsen) worden gerealiseerd in de ondergrondse garage van het Fort.
3. Zijn er belemmeringen voor wat betreft milieu wet -en regelgeving?	NEE	Volgens de vormvrije MER notitie zijn er geen belemmeringen wat betreft milieu wet- en regelgeving.
4. Past de maat en schaal van het extra te realiseren hotel(kamers) binnen de ruimtelijke omgeving?	JA	Het Fort behoudt voor het grootste gedeelte zijn huidige vorm en uitstraling en zal daarmee geen wijzigingen aanbrengen aan de ruimtelijke omgeving.
5. Hebben de extra hotelkamers geen onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat?	NEE	De ontwikkeling betreft slechts 28 hotelkamers, met mogelijke uitbreiding naar 40. Dit is een dusdanig beperkte omvang waardoor de druk op de omgeving niet substantieel zal toenemen en er dus geen inbreuk wordt gedaan op het woon- en leefklimaat.
6. Zijn er dichtbij voorzieningen (toeristisch/recreatieve attracties, stedelijke centra, luchthaven, zakelijke voorzieningen)?	JA	Fort Kudelstaart is zelf een toeristische voorziening/attractie.

KWALITATIEVE EN ECONOMISCHE CRITERIA		
1. Levert het hotel een aantoonbare kwaliteitsimpuls op voor het pand of de omgeving of het hotelaanbod in de MRA?	JA	De hotelontwikkeling betekent dat het leegstaande vastgoed getransformeerd en opgeknapt wordt en daarmee een grote kwaliteitsimpuls krijgt. Waar het Fort momenteel niet

		openbaar is, is het na de ontwikkeling openbaar toegankelijk voor bezoekers.
2. Heeft het initiatief een hoogwaardige bedrijfsfilosofie m.b.t. duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen?	JA	Het hotel heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Alleen al doordat het voormalige Fort wordt hergebruikt. Binnen de restricties van de Rijksmonument status, de Unesco kwalificatie en de economische haalbaarheid, zullen alle mogelijke duurzame maatregelen genomen worden in dit hotel. Maatregelen die worden onderzocht zijn bijvoorbeeld het opvangen van regenwater, plaatsing van zonnecellen, filteren van de riolering en het koeling door gebruik van het (koude) water uit de Westeinderplassen. Ondernemers zijn hierin geïnspireerd door het volledig klimaatneutrale Forteiland Pampus.
3. Zijn de extra hotelkamers bovengemiddeld duurzaam ten opzichte van normen in huidige wet- en regelgeving?	JA	De hotelkamers zijn bovengemiddeld duurzaam, omdat de helft in het betoncomplex ligt met muren van 1,5 meter dikte. De eco-filosofie zal zoveel als mogelijk worden doorgevoerd.
4. Is er aantoonbare financiële haalbaarheid?	JA	Een onderdeel van de tender, zoals deze is uitgeschreven door de gemeente Aalsmeer in 2017, was dat de partij een balans moest zijn in het genereren van inkomsten en het behoud van de cultuurhistorische waarden. Daarmee heeft de gemeente in de tender nadrukkelijk gelet op de financiële haalbaarheid van het plan.
5. Is er een financier en eindbelegger (indien van toepassing)?	JA	De initiatiefnemer is tevens de exploitant.
6. Is er sprake van functiemenging?	JA	Met het plan voor een hotel, horecagelegenheden, vergaderzalen, jachthaven, museum en detailhandel is er zonder twijfel sprake van functiemenging.

TABEL 5 RUIMTELIJKE EN KWALITATIEVE CRITERIA VOLGENS DE VIERDE TREDE VAN DE HOTELLADDER
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van de Regionale Hotelstrategie 2016-2022

5 BEHOEFTE HORECA EN VERGADERFACILITEITEN

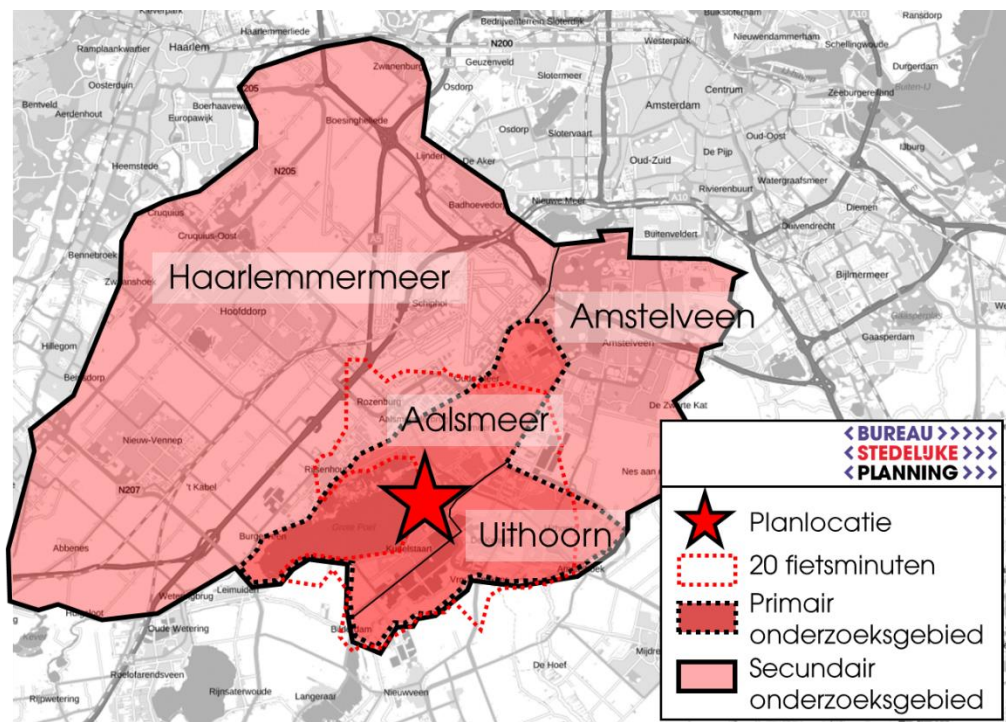
In dit hoofdstuk staat de behoefte aan horecavoorzieningen centraal. In het programma van Zeilfort Kudelstaart is 1.300 m² bvo horeca opgenomen, uitgesplitst naar 1.000 m² bvo voor een restaurant en 300 m² bvo voor een bar en zeilerslounge. Daarnaast is nog 2.000 m² bvo aan vergaderruimten voorzien in het Fort. Allereerst bakenen we het onderzoeksgebied van de horeca- en vergaderfaciliteiten af. Daarna volgt de analyse van de vraag en het aanbod in het onderzoeksgebied, gevolgd door de confrontatie ervan. Ten slotte gaan we nader in op de eventuele economische effecten van het horecaprogramma in Zeilfort Kudelstaart.

5.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Het restaurant, de bar en het zeilerscafé in Zeilfort Kudelstaart zullen hoofdzakelijk gericht zijn op dorpsbewoners, inwoners vanuit de nabije omgeving en waterrecreanten. Zij vormen de primaire doelgroep. Vanwege de ontwikkeling van het toeristisch overstappunt (TOP) en de ligging nabij wandel- en fietsroutes zal een substantieel deel van de bezoekers ook uit toeristen bestaan. De doelgroepen zullen niet bereid zijn een grote afstand af te leggen om een horecagelegenheid te bezoeken. We hanteren daarom een fietsafstand van 20 minuten gerekend vanaf het Fort. Binnen de straal is de locatie bereikbaar vanuit de gemeenten Aalsmeer en Uithoorn te bereiken. We hanteren deze gemeenten daarom als het primaire onderzoeksgebied.

De zakelijke/congresbezoekers en hotelovernachters zijn te beschouwen als een secundaire doelgroep voor de horeca in Zeilfort Kudelstraat. Voor hen is de reisafstand minder van belang. Het gaat er in dit geval meer om wat het concurrerend locatie-aanbod in de omgeving is, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Voor de multifunctionele zalen (met name ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten en vergaderingen) beschouwen we als onderzoeksgebied de gemeenten Aalsmeer, Uithoorn, Haarlemmermeer en Amstelveen. Dit zijn de gemeenten waar veel vraag is naar vergaderfaciliteiten (voor de zakelijke markt), onder andere door de ligging nabij Schiphol en Amsterdam¹³. Voor de horecafaciliteiten is dit het secundaire onderzoeksgebied.

¹³ Tevens sluiten we daarmee aan op de het onderzoeksgebied voor vergaderfaciliteiten zoals gehanteerd in de 'Beoordeling regionale behoefte Hotel de Zwerm Aalsmeer', opgesteld door ZKA in 2017.



FIGUUR 11 ONDERZOEKSGBIED HORECA ZEILFORT KUDELSTAART
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van BRT Achtergrondkaart

5.2 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

TOENEMENDE VRAAG NAAR HORECA¹⁴ >>

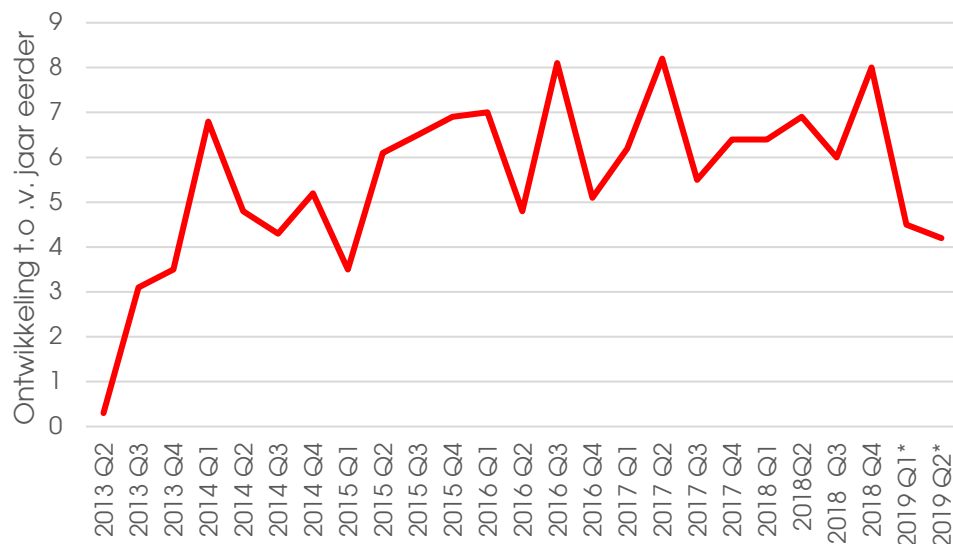
De omzetten in de Nederlandse horeca zijn de afgelopen zes jaar steeds toegenomen en wel met gemiddeld ruim 5% per kwartaal (Figuur 12). De verwachting was tot voor kort dat deze groei ook de komende jaren doorzet. Het voorbehoud daarbij betreft de – vooralsnog onbekende - effecten van de Coronacrisis op economie en toerisme. We gaan daar aan het einde van dit hoofdstuk (in paragraaf 5.6) nader op in.

Voor het tot voor kort veronderstelde toekomstige groeipad zijn de volgende trends en ontwikkelingen van belang:

- De buitenshuisconsumptie groeit structureel: consumenten besteden een steeds groter deel van het huishoudbudget aan horeca. In tijden van toenemende welvaart en hoogconjunctuur nemen de bestedingen aan horeca exponentieel toe.
- Door de veranderende samenstelling in huishoudens en het doorbreken van traditionele leefpatronen, zal de consument vaker op andere plekken en tijdstippen willen consumeren. Dit zorgt voor een grotere horecavraag.

¹⁴ Diverse bronnen waaronder: Rabobank, sectorprognoses 2018; Rabobank cijfers en trends 2016/2017 horeca en recreatie; ABN Amro, Fastfood groeit door in 2018, 1 maart 2018

- Consumenten kiezen vaker voor meerdere eetmomenten en dan veelal onderweg. Daardoor is sprake van een opkomst van ‘gemak en food-to-go’ concepten. Deze bevinden zich op locaties met veel traffic, zoals op bedrijventerreinen, langs verkeersaders, op knooppunten, in winkelcentra en op luchthavens.



FIGUUR 12 OMZETONTWIKKELING HORECA 2013 - 2019

Bron: CBS, kwartaalmonitor horeca, 2019 *2019 is verwacht

DOELGROEPEN IN HET ONDERZOEKSGBIED >>

De vraag naar horeca in het onderzoeksgebied is drieledig en is met name afhankelijk van (de ontwikkelingen in) de volgende drie doelgroepen:

1. Inwoners
2. Zakelijke bezoekers
3. Recreanten en toeristen

Ad 1. Inwoners

In het (primair) onderzoeksgebied wonen ruim 61.000 mensen, nagenoeg gelijk verdeeld over de twee gemeenten. De gemiddelde huishoudensomvang van 2,4 personen duidt op een relatief groot aandeel gezinnen met kinderen. Dit is ook terug te zien in verdeling over de leeftijdsgroepen: het aandeel van 0 tot 15 en 45 tot 65-jarigen en (in iets mindere mate) de 25 tot 45 jarigen ligt hoger dan het landelijke gemiddelde. De inwoners zijn relatief welvarend; het gemiddelde inkomen per inwoner ligt in beide gemeenten 11% hoger dan het Nederlandse cijfer.

Volgens de Primos Prognose zal de bevolking in het onderzoeksgebied in 2030 62.910 inwoners tellen (Aalsmeer 32.560, Uithoorn 30.350), een groei van slechts 3%. De prognose van de Provincie Noord-Holland is iets positiever (65.000 inwoners, + 6%). Hierbij stijgt vooral het aantal inwoners van de gemeente

Aalsmeer (naar 34.000 t.o.v. 31.000 in Uithoorn). In deze vraagraming gaan we uit van het gemiddelde van deze twee prognoses (circa 64.000 inwoners).

	INW	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	% NIET-WEST. ALLOCHT.	GEM. INK. PER INW.
Aalsmeer	31.730	18	12	22	30	18	2,4	9	€ 29.300
Uithoorn	29.425	17	12	23	30	18	2,3	14	€ 28.200
Onderzoeksgebied	61.150	17	12	23	30	18	2,4	11	€ 28.800
<i>Nederland</i>		<i>16</i>	<i>12</i>	<i>25</i>	<i>28</i>	<i>19</i>	<i>2,1</i>	<i>13</i>	<i>€ 26.000</i>

TABEL 6 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ONDERZOEKSGBIED HORECA ZEILFORT KUDELSTAART
Bron: CBS, 2019, inkomen betreft 2018

Ad 2. Zakelijke bezoekers

Aalsmeer is bekend vanwege de bloemenveiling Royal Flora Holland en het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer. Aalsmeer ligt bovendien op korte afstand van Schiphol. Hierdoor trekt de regio veel (internationale) zakelijke toeristen. Deze verblijven het liefst zo dicht mogelijk bij de vergader- of congreslocatie.

Amsterdam is nog steeds de belangrijkste stad van Nederland als het gaat om beurzen en congressen. Omdat het aantal congressen in de MRA de laatste jaren toeneemt en de MRA die sterker regionaal wil spreiden, is de verwachting dat ook het aantal zakelijke toeristen in het onderzoeksgebied zal toenemen. Zakelijke toeristen geven relatief veel uit tijdens een verblijf, tot wel € 389 per dag (incl. hotel)¹⁵. Het is dus een interessante doelgroep voor de horeca.

Ad 3. Recreanten en toeristen

De MRA zet in op het spreiden van toerisme naar de regio. De gemeente Aalsmeer wil daar graag aan bijdragen en meer toeristen trekken. De gemeente wil het eigen toeristisch product versterken, onder meer door de Westeinderplassen en waterrecreatie te promoten. Interessant is de nieuwe attractie Floriworld ontwikkeld die 350.000 bezoekers per jaar zal trekken. Met de ontwikkeling van het Zeilfort Kudelstaart wordt eveneens een toeristische bestemming toegevoegd. De verwachting is dat het aantal toeristen, en daarmee ook horecabestedingen zal toenemen.

In het onderzoeksgebied (Aalsmeer en Uithoorn) zijn meerdere Forten van de Stelling van Amsterdam gelegen, die aantrekkelijk blijken te zijn voor fietstoeristen. Het is wenselijk om bij dergelijke toeristische plekken horeca te faciliteren. Ook is watersport, met name op de Westeinderplassen, populair. Voor de horeca in het onderzoeksgebied dat aan het water is gelegen vormen de watersporters een belangrijke doelgroep.

¹⁵ Onderzoek Inkomend Toerisme (2014)

KWANTITATIEVE VRAAG >>

- **Inwoners:** In 2019 telde het onderzoeksgebied 61.150 inwoners. De verwachting is dat dit aantal zal toenemen tot 64.000 in 2030.
- **Bestedingspotentieel:** De gemiddelde horecabesteding per hoofd van de Nederlandse bevolking bedroeg in 2018 € 623,81. Dit zijn de meest actuele cijfers¹⁶.
- **Bestedingspotentieel (gecorrigeerd voor inkomen):** Omdat het inkomen van inwoners van het onderzoeksgebied gemiddeld 11% hoger ligt dan het landelijke gemiddelde, liggen de horecabestedingen naar verwachting ook hoger. Het gecorrigeerde bestedingspotentieel voor de inwoners van het onderzoeksgebied bedraagt (na correctie met een prijselasticiteit van 0,5), € 657,50. De bestedingen worden naar de toekomst constant verondersteld.
- **Koopkrachtbinding:** De koopkrachtbinding betreft het aandeel van het totale bestedingspotentieel dat aan horeca binnen het onderzoeksgebied besteed wordt. De gemeenten binnen het onderzoeksgebied hebben een ruim en aantrekkelijk horeca aanbod, met veel vestigingen aan de Westeinderplassen/Amstel (zie paragraaf 5.3). We verwachten daarom dat de koopkrachtbinding momenteel al vrij hoog ligt (50%). Dit betekent dat van elke euro die inwoners van het onderzoeksgebied besteden aan horeca, 50 eurocent terecht komt in het onderzoeksgebied zelf, dat wil zeggen in één van de twee gemeenten. De rest vloeit af (met name naar de nabijgelegen grote kernen als Amstelveen, Hoofddorp en Amsterdam). Door de horeca-ontwikkelingen verwachten we dat de binding binnen het onderzoeksgebied zal stijgen naar 55% in 2030.

	HUIDIG	2030
Inwoners onderzoeksgebied (CBS, 2019)	61.150	64.000
Besteding horeca per inwoner (Foodstep, CBS, 2018)	623,81	623,81
Bestedingspotentieel incl. inkomenscorrectie prijselasticiteit 0,5	657,50	657,50
Bestedingspotentieel (€ mln)	40,2	42,1
Koopkrachtbinding onderzoeksgebied	50%	55%
<i>Gebonden bestedingen inwoners onderzoeksgebied (€ mln)</i>	20,1	23,1
Koopkrachttoevloeiing onderzoeksgebied	50%	60%
<i>Omzet door toevloeiing (€ mln)</i>	20,1	34,7
Totale vraag onderzoeksgebied (€ mln)	40,2	57,9

TABEL 7 KWANTITATIEVE VRAAG VANUIT HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

- **Koopkrachttoevloeiing:** In het onderzoeksgebied zijn de bestedingen van (zakelijke) toeristen van groot belang voor de horeca. We schatten dat deze doelgroep momenteel al goed is voor 50% van de totale omzet in de

¹⁶ Gemiddeld geeft een Nederlander jaarlijks €623,81 uit in de horeca (drankensector, fastservicesector en restaurantsector, op basis van Foodstep en CBS Statline, 2018)

horecasector in het onderzoeksgebied. De toevloeiing zal naar verwachting toenemen tot 60%, door de komst van de nieuwe attractie Floriworld, de groei van het aantal hotels, de groei van het (watersport)toerisme en de ontwikkeling van het Zeilfort tot toeristische bestemming.

5.3 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

LANDELIJKE ONTWIKKELING >>

Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca blijft toenemen. De verwachting is dat deze trend zich de komende tijd zal doorzetten. Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen in Nederland toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod van horecavestigingen in de drankensector laat juist een licht dalende trend zien van 3%.

HORECA AANBOD IN CIJFERS >>

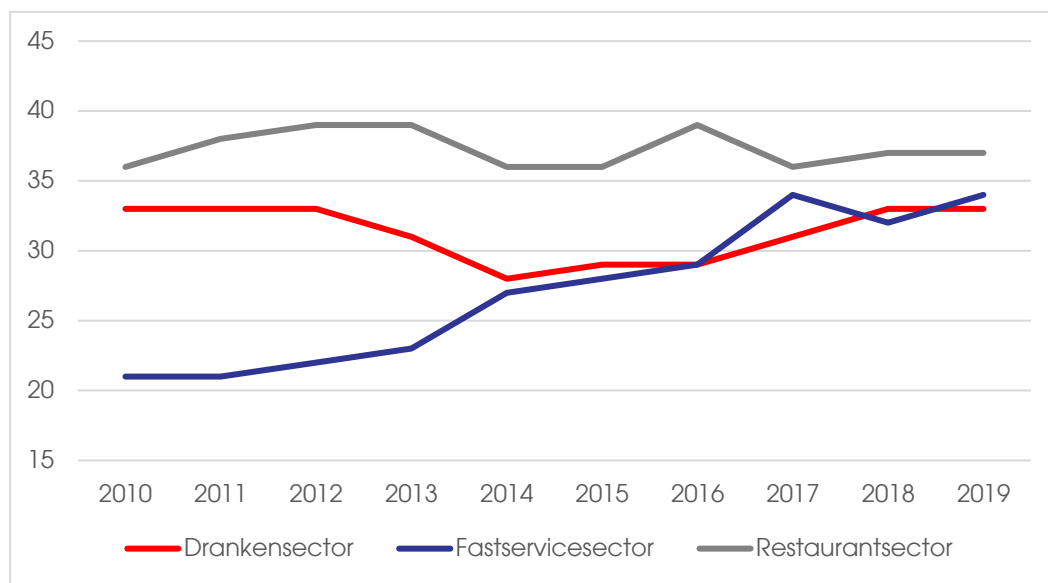
- Horeca is onder te verdelen in een aantal sectoren, te weten de drankensector, fastservicesector en restaurantsector.
- In het primaire onderzoeksgebied (Aalsmeer en Uithoorn) zijn momenteel in totaal 104 horecavestigingen gevestigd. Aalsmeer heeft iets meer horecavestigingen dan Uithoorn. Het aantal verkooppunten is nagenoeg gelijk verdeeld over de verschillende sectoren, waarbij Aalsmeer meer restaurants heeft dan Uithoorn.
- Het verkoopvloeroppervlak is niet gelijk verdeeld over de sectoren. Het grootste aandeel in het totale metrage vvo zit in de drankensector (57%). Dit is te verklaren doordat onder de drankensector ook de zalenverhuur en partycentra vallen. De restaurantsector volgt als tweede grootste (33% van het vvo). De fastservicesector heeft slechts 11% van het oppervlak. Dit type horeca heeft weinig ruimte per verkooppunt nodig.
- Gemiddeld is een verkooppunt in het onderzoeksgebied 231 m² vvo. Een verkooppunt in de drankensector is het grootst, namelijk 424 m² vvo, gevolgd door de restaurantsector (223 m² vvo) en de fastservicesector (71 m² vvo).

	DRANKEN		FASTSERVICE		RESTAURANT		TOTAAL	
	VKP	M ² VVO	VKP	M ² VVO	VKP	M ² VVO	VKP	M ² VVO
Aalsmeer	16	11.780	18	1.188	21	5.968	55	18.936
Uithoorn	16	1.795	19	1.431	14	1.841	49	5.067
Totaal onderzoeksgebied	32	13.575	37	2.619	35	7.809	104	24.003

TABEL 8 AANTAL VERKOOPPUNTEN EN VERKOOPVLOEROPPervLAK ONDERZOEKSGEBIED

Bron: HorecaDNA, 2020

De afgelopen jaren is het aantal horecavestigingen in het onderzoeksgebied gestegen van 90 in 2010 naar 104 in 2019, een groei van 16%. De groei heeft met name plaatsgevonden in Uithoorn, waar het aantal vestigingen in deze periode is gestegen van 38 naar 46. In Aalsmeer groeide het aanbod van 52 vestigingen naar 58 vestigingen. De fastservicesector in het onderzoeksgebied is fors is toegenomen. In 2010 maakte de sector 23% uit van het totale aantal vestigingen, in 2019 was dit gestegen naar 33%. Deze groei ligt overigens in lijn met de landelijke trend van de ontwikkeling van de fastservicesector.



FIGUUR 13 GROEI VAN DE VERSCHILLENDE HORECASECTOREN IN HET ONDERZOEKSGBIED
Bron: HorecaDNA, 2019

CONCURREEREND HORECA AANBOD >>

De reguliere horeca die voorzien is in Zeilfort Kudelstaart zal de meeste concurrentie ondervinden van de horecavestigingen die in Aalsmeer ook gelegen zijn aan de Westeinderplassen:

- **Joseph aan de Poel.** Dit restaurant ligt aan de Kleine Poel, aan de noordoostkant van de Westeinderplassen in Aalsmeer. De Bar Bistro Joseph ligt in het water en is te bereiken via een kleine pier vanuit de Jachthaven Dragt. De menukaart is beperkt maar prijzig en gericht op het hogere segment. Joseph biedt ook arrangementen en bootverhuur aan.
- **Westeinder Paviljoen.** Nabij Zeilfort Kudelstaart ligt aan het nieuwe surfstrand het Westeinder Paviljoen. Het paviljoen heeft een luxe uitstraling en een terras aan het water. Nabij het paviljoen is een surfschool aanwezig. Ook zijn er mogelijkheden voor zakelijke bijeenkomsten.
- **Oevers.** In Kudelstaart ligt aan de Jachthaven Kudelstaart de brasserie/café Oevers. De brasserie heeft een gezellige, dorpse uitstraling en hanteert een betaalbare, eenvoudige menukaart.

- **Jeff & Steve.** Dit restaurant bevindt zich sinds begin 2019 in het zuidelijkste puntje van de Westeinderplassen, bij de Jachthaven van Kempers Watersport. Het restaurant beschikt over een eenvoudige, betaalbare kaart. Ook heeft het een ruim buitenterras en kunnen er feesten en partijen worden gehouden.
- **Brasserie de Nieuwe Meer.** De brasserie is gelegen aan de noordkant van de Westeinderplassen, aan de Kleine Poel en nabij de watersportvereniging Nieuwe Meer. Het restaurant heeft een ruim buitenterras en een eenvoudige en zeer betaalbare menukaart.

Uithoorn heeft een fors horeca aanbod met een aantrekkelijke ligging aan de Amstel met jachthavens:

- **Geniet aan de Amstel.** Café-restaurant gelegen in voormalig gemeentehuis direct aan de Amstel. Kan worden afgehuurd voor feesten en partijen.
- **Hertog Jan op 't Water.** Gelegen in het voormalige beurtschipperkantoor aan de Amstel. Keuze uit een 2-, 3- of 4-gangenmenu. Kan ook worden afgehuurd voor feesten en partijen.
- **Het Spoorhuis.** Voormalig stationsgebouw uit 1912. Beschikt over een restaurant en vijf hotelkamers. Het restaurant ligt niet aan de Amstel.
- **Drechtfort/Pannenkoekenfort.** Gelegen ten zuiden van Uithoorn, aan de Amstel. Het Fort bevat een pannenkoekenrestaurant en een regulier restaurant.
- **Fort de Kwakel.** In het Fort, gelegen in de Kwakel, is een dagelijks geopend café gelegen.

Zeilfort Kudelstaart is uniek omdat het gelegen is in een bijzonder en cultuurhistorisch waardevol object. Hierdoor onderscheidt het zich van de andere restaurants. De andere restaurants hebben tevens geen of nauwelijks overnachtingsmogelijkheden en sommigen bieden geen bootverhuur aan of hebben geen feestzalen. Zeilfort Kudelstaart kan het totaalpakket bieden, waardoor het een sterke nieuwe attractie in de omgeving kan worden.

AANBOD VERGADERFACILITEITEN >>

Er is geen databestand dat al het aanbod aan zalen/vergader/congresfaciliteiten bijhoudt. We baseren ons daarom op het HorecaDNA-bestand¹⁷, deskresearch, het rapport van ZKA Consultants¹⁸ en een eigen inventarisatie. We kijken alleen naar de relevante concurrentie, waar zakelijke bijeenkomsten en vergaderingen kunnen worden gehouden. In Bijlage 3 is een overzicht van de 38 geïnventariseerde vergaderfaciliteiten weergegeven. Het volgende valt op:

- Het merendeel betreft een hotel. De hotels zijn bijna allemaal grootschalig (>150 kamers). De vergaderfaciliteiten hebben een andere sfeer en

¹⁷ HorecaDNA heeft twee deelsectoren waar de vergaderfaciliteiten onder kunnen vallen, te weten 'Ontmoetingscentrum, Sociëteit' en 'Zalen-/Party-/Congrescentrum'.

¹⁸ Het betreft het rapport 'Hotel de Zwerm Aalsmeer – beoordeling regionale behoefte', opgesteld door ZKA Consultants in juni 2017.

ambiance dan het Zeilfort Kudelstaart. Het zijn vrijwel allemaal relatief nieuwe gebouwen zonder cultuurhistorische waarde en karakter.

- De meeste vergaderlocaties (25) zijn gelegen in de gemeente Haarlemmermeer.
- De grootste locaties kent een capaciteit van 4.500 mensen. 20 van de 38 locaties hebben een capaciteit van onder de 400 mensen. Slechts drie locaties hebben een capaciteit van tussen de 400 en 500 mensen. De eerstvolgende heeft een capaciteit van 730, wat gelijk een stuk groter is.
- In Aalsmeer zijn er drie locaties met eenzelfde capaciteit: The Beach, Studio's en Zalencentrum 't Baken. Deze zijn niet vergelijkbaar met het concept van het Fort en zijn daarom niet te beschouwen als concurrentie.

De volgende locaties zijn in zekere zin (wat betreft sfeer) wel enigszins vergelijkbaar met de (multifunctionele) vergaderruimten in Zeilfort Kudelstaart:

- **Westeinderpaviljoen.** Op loopafstand van Zeilfort Kudelstaart gelegen, ook aan de Westeinderplassen. Maximale capaciteit 300 mensen.
- **Fort de Kwakel.** In het Fort is een dagelijks geopend café en feestlocatie aanwezig. Maximale capaciteit is 200 mensen.
- **Fort aan de Drecht.** Gelegen ten zuiden van Uithoorn. Het Fort bevat een pannenkoekenrestaurant en een regulier restaurant. Daarbij kunnen er zowel particuliere als zakelijke bijeenkomsten worden gehouden. Maximale capaciteit is 150 mensen.
- **Anna's Hoeve.** Een authentieke, monumentale Hollandse boerderij die is omgebouwd naar feestlocatie. Maximale capaciteit is 200 mensen.

PLANNEN >>

Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte moet, naast de feitelijke situatie, ook gekeken worden naar plannen voor horeca in het onderzoeksgebied.

Momenteel zijn alleen plannen bekend voor de ontwikkeling van een horecavestiging aan het einde van de Uiterweg in Aalsmeer. Op de kavel bij de jachthaven Blauwe Beugel zou een plan bestaan voor het openen van een restaurant, dat de **Blauwe Beugel** zou gaan heten. In het bestemmingsplan is hiervoor maximaal 150 m² bvo opgenomen. Dit kan worden beschouwd als harde plancapaciteit.

Locatiecapaciteit voor horeca die in bestemmingsplannen is opgenomen maar nog geen initiatiefnemer kent, is bij ons niet bekend.

OMZETCLAIM BESTAAND AANBOD ONDERZOEKSGBIED >>

Het kwantitatieve aanbod in het onderzoeksgebied berekenen we aan de hand van de normatieve vloerproductiviteit per m² bruto vloeroppervlak (bvo). In 2019 bedroeg het totale horecametrage in het onderzoeksgebied 30.004 m² bvo (24.003

m² vvo)¹⁹. Hiermee is, uitgaande van de normatieve vloerproductiviteit van € 1.315 per m² bvo²⁰, circa € 39,5 miljoen aan horeca-omzet gegenereerd.

PARAMETER	HUIDIG
Huidig horeca-aanbod onderzoeksgebied (in m ² bvo)	24.003
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m ² bvo)	€ 1.315
Totale omzet van het bestaand horeca-aanbod in het onderzoeksgebied	€ 39,5 mln

TABEL 9 OMZETCLAIM BESTAAND AANBOD IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

5.4 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De behoefte aan horeca kan op twee manieren worden berekend: door de methode van horecadichtheden en aan de hand van een distributieve berekening (DPO).

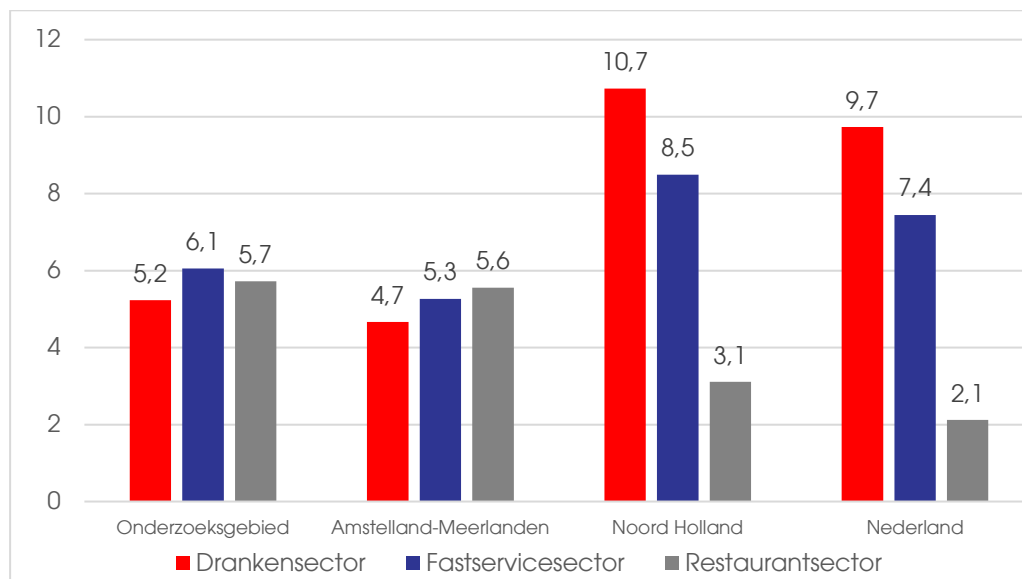
Dichthedenanalyse

In een dichthedenanalyse wordt het aantal verkooppunten voor horeca afgezet tegen het aantal inwoners in een gebied (per 10.000 inwoners). Allereerst zijn de dichtheden van de verschillende horecasectoren binnen het onderzoeksgebied afgezet tegen de dichtheden in de MRA regio Amstelland-Meerlanden, de provincie Noord-Holland en Nederland. Het volgende valt op:

- In totaal blijven het onderzoeksgebied en de regio Amstelland Meerlanden wat betreft horecavestigingen per 10.000 inwoners achter bij de horecadichtheden van Nederland en Noord-Holland. Gemiddeld zijn er in het onderzoeksgebied 17 vestigingen per 10.000 inwoners, in Amstelland-Meerlanden 15,5, in Noord-Holland 22,3 en in Nederland 19,3.
- Met name het aantal vestigingen in de drankensector ligt in het onderzoeksgebied beduidend lager dan het gemiddelde van Nederland en Noord-Holland (resp. 4,5 en 5,5).
- In het onderzoeksgebied zijn daarentegen wel meer restaurants gevestigd dan het Nederlands en Noord-Hollands gemiddelde, namelijk 3,6 en 2,6.

¹⁹ Voor de verhouding netto/bruto hanteren we een omrekenfactor van 1,25 (verhouding 8/10).

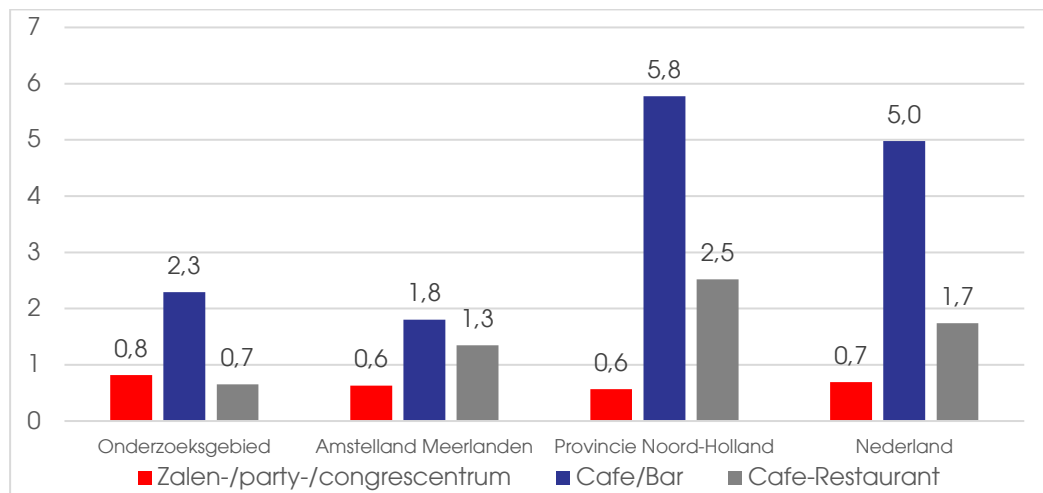
²⁰ Zie Bijlage 1 voor de berekeningen van de vloerproductiviteit



FIGUUR 14 AANTAL VERKOOPPUNTEN PER 10.000 INWONERS IN VERSCHILLENDE SECTOREN

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van HorecaDNA en CBS Statline, 2019

De verschillende zelfstandige horecavoorzieningen zoals voorzien binnen het programma van Zeilfort Kudelstaart vallen elk binnen een andere deelsector. Het Zeilerscafé en de centrale bar vallen onder de deelsector 'Café, Bar, Nachtclub' (drankensector), het restaurant onder de deelsector 'Café-Restaurant' (restaurantsector) en de vergaderruimten onder de deelsector 'Zalen-/Party-/Congrescentrum' (drankensector). Deze categorieën zijn in onderstaande figuur afgezet tegen de vergelijkingsgebieden. Het valt op dat de deelsectoren Café/Bar en Café-Restaurant in zowel het onderzoekgebied als de regio Amstelland-Meerlanden ondervertegenwoordigd zijn in vergelijking met het landelijke en provinciale gemiddelde. Ook opvallend is dat de restaurantsector juist oververtegenwoordigd is in deze twee gebieden, maar de deelsector Café-Restaurant (wat onder de restaurantsector valt) juist ondervertegenwoordigd.



FIGUUR 15 AANTAL VERKOOPPUNTEN PER 10.000 INWONERS IN DEELSECTOREN ZALEN-/PARTY-/CONGRESCENTRUM, CAFE/BAR EN CAFE-RESTAURANT

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van HorecaDNA en CBS Statline, 2019

In de figuur is te zien dat in het onderzoeksgebied een fractie meer zalen-, party- en congrescentra zijn per 10.000 inwoners dan in Nederland, en de regio Amstelland Meerlanden juist een fractie minder. De dichtheden voor zalen-, party- en congrescentra dienen echter met de nodige marges te worden geïnterpreteerd, om de volgende twee redenen:

- Zalen en vergaderruimten die ondergeschikt zijn aan bijvoorbeeld een hotel of restaurant, zijn niet ingedeeld bij 'Zalen-/Party-/Congrescentrum' van HorecaDNA, maar in een andere categorie (zoals hotel of café-restaurant). Daardoor zijn niet alle locaties meegenomen en is het beeld incompleet.
- Bij de dichthedenvergelijking is het aantal verkooppunten afgezet tegen het inwoneraantal. Voor de deelsector 'Zalen-/Party-/Congrescentrum' is naast het inwonertal juist ook de zakelijk-economische context van belang. Zeker congrescentra moeten het vooral hebben van zakelijke bezoekers. Juist in deze regio is er sprake van groot zakelijk-economisch potentieel en dynamiek (waar de vergelijking met het inwoneraantal een incompleet beeld geeft)..

In onderstaande tabel is de horecabehoeft voor 2030 berekend op basis van de dichtheid van het totale aantal verkooppunten. In de berekening van het minimumscenario is de horecadichtheid van het onderzoeksgebied afgezet tegen de horecadichtheid van Nederland (19,3) en in het maximumscenario die van de Provincie Noord-Holland (22,3).

PARAMETER	MINIMAAL	MAXIMAAL
Inwoners (2030)	64.000	64.000
Potentieel aanbod ²¹ (vkp)	123,5	142,9
Huidig aanbod (vkp)	104	104
Uitbreidingsruimte (vkp) ²²	20	39
Uitbreidingsruimte (m ² bvo) ²³	4.000	8.000

TABEL 10 BEHOEFTEBEREKENING HORECA OP BASIS VAN HORECADICHTHEID VERKOOPPUNTEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van HorecaDNA en CBS Statline, 2019

Op basis van de dichtheden van Noord-Holland en Nederland is er tot 2030 ruimte om horeca toe te voegen aan het onderzoeksgebied. **De uitbreidingsruimte bedraagt 4.000 tot 8.000 m² bvo**, wat neerkomt op het toevoegen van 20 tot 39 vestigingen. Hier moet nog wel de plancapaciteit (150 m² bvo) van worden afgetrokken. Desalniettemin blijft er genoeg uitbreidingsruimte over om de horecafaciliteiten te realiseren.

²¹ Berekening: aantal inwoners / 10.000 * 19,3/22,3 (gemiddelde dichtheid Nederland en Noord-Holland). Bron: HorecaDNA

²² Potentieel aanbod – huidig aanbod

²³ Op basis van gemiddelde landelijke metrage horecavestiging in 2019 volgens HorecaDNA: 165 m² wvo (206 m² bvo)

Distributieve planologische berekening (DPO)

Volgens de Ladder dient in de kwantitatieve behoefte de kwantitatieve vraag te worden geconfronteerd met de omzetclaim van het huidige horeca-aanbod.

PARAMETER	HUIDIG	2030
Kwantitatieve vraag in mln €	€ 40,2	€ 57,9
Omzetclaim bestaand horeca-aanbod in mln €	€ 39,5	€ 39,5
Kwantitatieve behoefte in mln € (vraag-aanbod)	€ 0,75	€ 18,4
Kwantitatieve behoefte (in m ² bvo) (afgerond) ²⁴	570	14.000

TABEL 11 CONFRONTATIE KWANTITATIEVE BEHOEFTE (VRAAG EN AANBOD) DPO
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Uit de confrontatie blijkt dat er in de huidige situatie een minimale behoefte bestaat van 570 m² bvo horeca. **Tot 2030 betreft de behoefte voor horeca in het onderzoeksgebied circa 14.000 m² bvo.** Dit is meer dan voldoende om (ook na aftrek van de plancapaciteit van 150 m² bvo) zowel het restaurant, de zeilerslounge, de bar en de vergaderruimten in Zeilfort Kudelstaart te realiseren (totaal 3.300 m² bvo).

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

De kwantitatieve behoefte van 14.000 m² bvo binnen het onderzoeksgebied kan niet volledig worden toebedeeld aan Aalsmeer en aan de dranken- en restaurantsector. We hanteren eerst een verdeelsleutel voor het toedelen van de ruimte aan Aalsmeer en daarna hoeveel kan worden toegekend aan de verschillende sectoren.

Het is aannemelijk dat binnen het onderzoeksgebied een bovengemiddeld deel van de berekende behoefte kan worden toebedeeld aan Aalsmeer. De gemeente heeft nu al een sterkere horecasector dan Uithoorn, is relatief populair bij toeristen en zet actief in op de groei van het (watersport)toerisme. Daarom delen wij 65% van berekende marktruimte in het primaire onderzoeksgebied toe aan Aalsmeer.

PARAMETER	HUIDIG	2030
Kwantitatieve behoefte in m ² bvo	570	14.000
Aandeel Aalsmeer	65%	65%
Behoefte horeca in Aalsmeer in m ² bvo	370	9.100

TABEL 12 TOEBEDELING MARKTRUIMTE AAN AALSMEER
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De restaurantsector en drankensector zijn momenteel beiden goed voor beiden nagenoeg een derde van het totale aanbod (resp. 31% en 34%). We gaan er vanuit

²⁴ Berekening: Kwantitatieve behoefte / normatieve vloerproductiviteit (€1.315)

dat deze verhoudingen in typen horeca gewenst zijn in Aalsmeer en dat de marktruimte naar rato van de huidige verhoudingen verdeeld kan worden over de sectoren. Dit resulteert in een marktruimte van 2.820 m² bvo voor de drankensector en 3.100 m² bvo voor de restaurantsector. Dit is genoeg om de bar (300 m² bvo) en het restaurant (1.000 m² bvo) te realiseren.

PARAMETER	DRANKENSECTOR		RESTAURANTSECTOR	
	HUIDIG	2030	HUIDIG	2030
Behoefte horeca in Aalsmeer in m ² bvo	370	9.100	370	9.100
Aandeel in het huidige horeca-aanbod	31%	31%	34%	34%
Behoefte sector	110	2.820	130	3.100

TABEL 13 TOEBEDELING MARKTRUIMTE AALSMEER AAN HORECASECTOREN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De vergaderruimten kunnen worden aangemerkt als een zelfstandige horecavestiging. In dat geval zal het onder de drankensector en de deelsector 'Zalen-/Party-/Congres' vallen. Mogelijk wordt het ook ondergeschikt aan het restaurant of café. In alle gevallen is er marktruimte (ook na aftrek van de plancapaciteit van 150 m² bvo) om de vergaderruimten (2.000 m² bvo) te ontwikkelen.

5.5 RUIMTELIJKE EN ECONOMISCHE EFFECTEN

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening moeten de ruimtelijke en economische effecten in beeld worden gebracht. De beoogde ontwikkeling van horeca mag niet leiden tot zodanige overcapaciteit dat dit onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied veroorzaakt.

DE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE IMPULS >>

De ontwikkeling van horeca in het Zeilfort Kudelstaart zal de volgende ruimtelijk-economische impuls genereren:

- **Versterking vestigingsklimaat:** aantrekkelijke horeca die aan de moderne maatstaven voldoet en op een goede locatie is gevestigd, versterkt het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven. Ook draagt de horeca bij aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen:** een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe gebruikers en investeerders aantrekken.
- **Toegevoegde waarde recreatieterrein:** voor het plangebied van Zeilfort Kudelstaart bestaat de ambitie om de jachthaven uit te breiden en een hotel, horeca, vergaderruimten, kleine spa, museum en een clubhuis toe te voegen. Daarnaast is het terrein openbaar toegankelijk en kunnen er

evenementen worden gehouden. De toevoeging van horeca heeft een toegevoegde waarde voor al deze functies en zal van het Fort-complex een nieuw toeristisch verblijfsgebied maken met een compleet aanbod aan leisurevoorzieningen.

EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR >>

Horeca is een heterogene sector. Het is dan ook op voorhand lastig te bepalen wat de omzeteffecten zijn op de bestaande structuur. Hoe meer die invulling afwijkt van het huidige aanbod (functie, sector, concept en doelgroep), hoe kleiner de effecten. Om het maximale omzeteffect te bepalen, zijn de effecten getoetst aan de hand van het toevoegen van maximaal 3.300 m² bvo horeca. Wij schatten de verdringingseffecten voor de bestaande horeca in omzettermen op circa 2,7%.²⁵ Dergelijke percentages zijn acceptabel en nauwelijks merkbaar. Daarbij worden de beperkte negatieve effecten snel weer ingelopen doordat de horeca hoge groeicijfers laat noteren.

WOON- EN LEEFKLIMAAT EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. De effecten zijn niet van dien aard, dat sprake zal zijn van uitval, laat staan onaanvaardbare leegstand.

5.6 MOGELIJKE ECONOMISCHE EFFECTEN VAN DE CORONACRISIS >>

Bij de analyse van te verwachten vraag- en aanbodontwikkelingen is gewerkt met data en prognoses zoals wij die tot voor kort hanteerden. Vooralsnog is helder dat de Coronacrisis forse consequenties zal hebben voor de economische groei, in ons land en in andere landen. De omvang en de duur van de consequenties zijn echter nog niet goed in te schatten. Bureau Stedelijk Planning denkt voorlopig in twee scenario's waarin korte termijneffecten en lange termijn prognoses worden gecombineerd. In deze scenario's komt het economische groeipad de komende tien jaar op een lager niveau te liggen naar gemiddeld 0,5 tot 1,0% per jaar.

Economische scenario's Bureau Stedelijke Planning 2020-2030

Voor de prognose van de economische groei voor de komende tien jaar hanteert Bureau Stedelijke Planning twee scenario's die zijn gebaseerd op een combinatie van de door het CPB, ECB en BCI berekende lange

²⁵ In Bijlage 2 zijn de uitgebreide berekeningen van de verdringingseffecten toegelicht.

termijnsenario's uit 2015 en 2018 en de korte termijnsenario's van het CPB uit 2020. Beide scenario's gaan uit van een forse impact van het Coronavirus op de economische ontwikkeling van Nederland. Het verschil in de scenario's zit met name in de mate waarin de economische problematiek zich doorzet van de ene bedrijfssector naar de andere (het domino-effect) en daarmee in de diepte en lengte van de recessie.

Scenario 1 Kortdurende recessie als gevolg coronacrisis

Het eerste scenario betreft een scherpe en kortdurende economische crisis. Dat wil zeggen een recessie in 2020 en herstel vanaf 2021. In dit scenario wordt de Nederlandse economie hard geraakt in 2020, met een krimp van 5% van het Bruto Nationaal Product²⁶. Dat is vergelijkbaar met het slechtste jaar van de financieel-economische crisis (2009). Ook de werkloosheid neemt toe als gevolg van vraaguitval en onzekerheid bij werkgevers. Anders dan in de vorige crisis is nu echter sprake van een externe oorzaak. Destijds waren structurele problemen in de financiële sector de oorzaak van de economische recessie en vervolgens de vastgoedmarktcrisis. Nu is door ingrijpen van de overheid, met het doel om de coronapandemie in te dammen, een deel van het bedrijfsleven stilgelegd of aan banden gelegd. De overheid en de banken staan er (in Nederland en een aantal andere landen) echter veel beter voor dan in 2009. Het steunpakket (van de Nederlandse overheid en van veel andere landen) helpt om productiecapaciteit te behouden, werkgelegenheid zoveel mogelijk in stand te houden en weer op het groeipad te komen. Hiermee volgt naar verwachting in 2021 herstel. Over de periode 2020-2030 gaat dit scenario uit van een gemiddelde groei van de werkgelegenheid van 1%.

Scenario 2 Langdurige recessie als gevolg coronacrisis

Het tweede scenario gaat eveneens uit van een scherpe daling van de economische groei, maar met grotere en langdurige consequenties. In dit scenario is sprake van een domino-effect waardoor de malaise van de ene sector de andere zwaar raakt. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als de 'intelligente lock down' tot het najaar van 2020 of langer voortduurt. In dat geval zal de overheid mogelijk niet meer in staat zijn om het bedrijfsleven optimaal te steunen en zal ook de financiële sector averij oplopen. Daarnaast zal in dit scenario de economie van lidstaten in het zuiden en oosten van de EU extra zwaar geraakt worden. Dit zal een extra financiële inspanning vragen van de noordelijke staten wat in eerste instantie een remmend effect zal hebben op het economisch herstel. In dit scenario zal pas weer rond 2024 sprake zijn van economische groei. Het tweede scenario gaat voor de periode 2020-2030 uit van een gemiddelde groei van de werkgelegenheid van 0,5%.

Bron: Bureau Stedelijke Planning, mede op basis van CPB, ECB en BC

²⁶ Het Internationaal Monetair Fonds (IMF) voorziet in haar World Economic Outlook van 14 april 2020 zelfs een krimp van de Nederlandse economie met 7,5 procent, om vervolgens ook weer sterk(er) aan te trekken.

Voor de ontwikkeling van Zeilfort Kudelstaart vullen wij deze scenario's aan met de volgende opmerkingen:

- De bestaande horeca wordt fors geraakt door de gedwongen sluiting en omzetverliezen. Hier zijn zeker faillissementen te verwachten. Zodra echter de economie weer aantrekt, is ook een relatief snel herstel van de binnenlandse toeristische vraag te verwachten en ontstaan nieuwe kansen voor ondernemers. Het lijkt een realistische verwachting dat ten tijde van de opening van Zeilfort Kudelstaart (2022/2023) de effecten van de Corona crisis zullen zijn uitgewerkt.
- De vraag naar vergaderfaciliteiten zal, zeker wat de internationale bezoekers betreft, relatief traag reageren op economisch herstel. De pandemie beweegt zich in een golfbeweging door de wereld en de internationale reisbewegingen zullen nog geruime tijd beperkt zijn.

6 CONCLUSIE EN ADVIES

In dit laatste hoofdstuk zijn de conclusies voor de behoefte aan hotel, horeca en vergaderfaciliteiten samengevat en is een (programma)advies gegeven.

6.1 BEHOEFTE HOTEL, HORECA- EN VERGADERFACILITEITEN

- Zeilfort Kudelstaart maakt deel uit van de Stelling van Amsterdam, UNESCO Werelderfgoed.
- Een bijzonder object van grote cultuurhistorische waarde krijgt als Zeilfort met hotel, horeca- en vergaderruimten een nieuw leven ingeblazen.
- Het Zeilfort ligt midden in de as Zuid-Kennemerland, Amstelland-Meerlanden, Amsterdam (Zuid), Almere, daar waar een enorme potentie en dynamiek is: zakelijk-economisch, toeristisch en qua inwoners. De afstand tot Schiphol bedraagt circa 15 autominuten; tot Bloemenveiling Aalsmeer 5 autominuten.
- Zeilfort Kudelstaart biedt een uniek product voor zowel de zakelijke als toeristisch-recreatieve gast, door 1) de cultuur-historische ambiance, 2) de functiecombinatie (hotel, horeca, vergaderen en watersport) en 3) het natuurschoon met het water als blauw decor, weg uit de hectiek en/of zakelijk-functionele omgeving van de stad.

BEHOEFTE HOTEL 28 KAMERS (EVENTUEEL 40) >>

- Er is binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) een behoefte aan circa 16.000 hotelkamers tot 2030. Traditioneel trekken Amsterdam en daarna Schiphol/Haarlemmermeer het gros van de hotelkamers aan. Samen zijn ze goed voor 85% van de hotelmarkt.
- De panelen gaan echter schuiven. Amsterdam kent sinds 2016 een hotelstop. Naar verwachting worden nog 8.000 kamers gerealiseerd (waarvoor al een vergunning is afgegeven, en een enkele nieuwe). De restantbehoefte van de andere 8.000 kamers valt dus aan de andere MRA-regio's toe te bedelen.
- In de regio Amstelland-Meerlanden (het onderzoeksgebied voor het hotel) gaat het om 1.000 tot 21.400 kamers tot 2030; in de middenscenario's (2, 3 en 4) 7.850 tot 12.100 kamers. Rekening houdend met de harde plancapaciteit van ten minste 1.813 hotelkamers resteert er nog altijd een zeer forse behoefte. Meer dan voldoende om een hotel van 28 (of eventueel 40 kamers) motiveren. De ontwikkeling van Zeilfort Kudelstaart doorstaat ook de toets aan de MRA-ladder voor hotels.

BEHOEFTE HORECA- EN VERGADERFACILITEITEN 3.300 M² BVO >>

- Zowel de analyse van horecadichtheden als een distributieplanologische berekening (DPO) wijzen op een aanzienlijke uitbreidingsruimte aan horeca en vergaderfaciliteiten. Tot 2030 betreft de uitbreidingsruimte voor horeca in het onderzoeksgebied (de gemeenten Aalsmeer en Uithoorn) circa 14.000 m² bvo. Dit is meer dan voldoende om (ook na aftrek van de plancapaciteit van 150 m² bvo) zowel het restaurant, de zeilerslounge, de bar en de vergaderruimten in Zeilfort Kudelstaart te realiseren (totaal 3.300 m² bvo).
- De gevolgen van het coronavirus zijn nog ongewis. Op korte termijn leiden deze vermoedelijk tot vraaguitval en faillissementen. Zodra echter de economie weer aantrekt, zal ook de binnenlandse toeristische en zakelijke vraag snel herstellen. Het herstel van de internationale zakelijke en toeristische vraag zal vermoedelijk langer op zich laten wachten. Verwacht wordt dat wanneer het Zeilfort zal openen, de markt weer is aangetrokken en de vraag hersteld.

6.2 (PROGRAMMA)ADVIES

In deze laatste paragraaf is een indicatief (programma)advies geformuleerd. Deze paragraaf maakt geen deel uit van de Ladderonderbouwing.

HOTELEXPLOITATIE >>

Het hotel telt 28 kamers, mogelijk uit te breiden naar 40. Een dergelijk beperkt aantal kamers (ondergrens van 28 kamers) vormt normaliter een (te) smalle basis voor een zelfstandige, rendabele exploitatie. Maar de combinatie van drie verschillende functies - hotel, horeca- en vergadergelegenheden (elk ongeveer een derde van de omzet) – maakt een gezonde en kansrijke exploitatie juist wel mogelijk. Om het hotel wel zelfstandig te kunnen laten functioneren raden we aan het maximale scenario (40 hotelkamers) te ontwikkelen. Tevens is van belang:

- zakelijke bijeenkomsten aantrekkelijk aan te bieden in combinatie met een overnachting (en uiteraard ook ontbijt, lunch, borrel en diner), en;
- weekenden en vakantieperioden te benutten voor toeristische overnachtingen.

Een aansprekend voorbeeld is de Vergaderfabriek in Teuge, in 2019 het eerste 3D-geprinte gebouw in commerciële opdracht van Europa. Beeld, geur en geluid zorgen voor een unieke ervaring om in te trainen en te vergaderen. Op het zelfde terrein bevindt zich al wat langere tijd de Slaapfabriek, met zo'n 12 luxe themakamers met ontbijt en ook vergaderfaciliteiten. Beide faciliteiten worden gerund door een ondernemersechtpaar.



FIGUUR 16 DE VERGADERFABRIEK IN TEUGE: 3D-GEPIJNT GEBOUW MET ALLE TECHNISCHE FACILITEITEN EN OVERNACHTINGSMOEGELIJKHEID (DE SLAAPFABRIEK)

Bron: vergaderlocaties.nl

Daarnaast kan samenwerking met omliggende hotels worden overwogen om ook grotere groepen te kunnen laten overnachten. Ook kan gedacht worden aan bijzondere overnachtingsmogelijkheden op het water, zoals een drijvende ecolodge of camperplaatsen.



FIGUUR 17 DRIJVENDE ECOLODGE

Bron: orgineelovernachten.nl

HORECA EN VERGADERRUIMTEN >>

Voor horeca en vergaderruimten is nog het volgende van belang;

- Voor de horeca - 1.000 m² bvo restaurant en 300 m² bvo café/bar – zal minimaal 700 m² terrasruimte moeten zijn, direct aan het water.
- Horeca dient zoveel mogelijk dagrond (ontbijt, lunch, borrel, diner, feest) te zijn en weekrond: door de week het accent op zakelijk en in het weekend en vakantietijd op toeristisch-recreatief.
- Gebruik de vergaderzalen van 2.000 m² bvo voor meerdere doeleinden (naast vergaderingen), zoals trainingen/seminars, (bedrijfs)feesten, congressen, bedrijfspresentatie en exposities, met tevens:
 - arrangementen met overnachting, horeca of catering en watersport;
 - het slim combineren of splitsen van ruimtes, en;
 - de ruimtes te voorzien van alle moderne technische faciliteiten.
- Slimme exploitatie. We raden aan de exploitatie van de verschillende onderdelen (hotel, restaurant, bar, vergaderruimten, catering en jachthaven) slim te combineren (zoals gedeelde keukens voor restaurant, bar en catering) én in één hand te houden om de commerciële haalbaarheid te vergroten.

Tot slot, Fort Kudelstaart heeft potentie, maar dient als zeilfort nog wel op de kaart gezet te worden voor zakelijk toeristisch-recreatief gebruik. Dit betekent dat alle onderdelen doel(groep)gericht, stapsgewijs, en vanaf heden al dienen te worden geactiveerd. Een dergelijke benadering staat ook wel bekend als “**place making**”. Het thema “**Stelling van Amsterdam**” biedt hiervoor een ideale verhaallijn.

Fort Resort Beemster is een andere goede referentie, die tevens als inspiratie kan dienen voor de ontwikkeling van het MOB-complex. Fort Beemster is een Unesco monument, onderdeel van de Stelling van Amsterdam, gelegen in Werelderfgoed De Beemster. In 2011-2012 is het fort verbouwd tot een luxe eco-chic wellness resort met een CO-2 neutraal hotel met 16 luxe kamers & suites, twee restaurants (het Poterne en het wellness restaurant) en zalen voor vergaderingen, (bedrijfs)feesten en officiële trouwlocatie.



FIGUUR 18 FORT RESORT BEEMSTER
Bron: website fortresortbeemster.nl

BIJLAGE 1 UITGANGSPUNTEN VOOR DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Op basis van kengetallen van de jaarlijkse omzet in de horecasectoren (dranken, fastservice en restaurant) en het aantal inwoners in 2019 is de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking berekend.

INDICATOR	TOTAAL
Jaaromzet in mln	€ 11.272
Inwoners Nederland	17.282.163
Gemiddelde besteding per hoofd	€ 652,23

TABEL 16 BEREKENING GEMIDDELDE BESTEDING HORECA

Bron: Foodstep, CBS Statline, 2019

De gemiddelde omzet per m² bvo van een horecabedrijf is berekend aan de hand van de totale jaaromzet en het totale aantal horecameters in Nederland.

INDICATOR	TOTAAL
Jaaromzet in mln	€ 11.272
Totaal metrage horeca (in bvo)	8.572.226
Gemiddelde omzet per m ² bvo (vloerproductiviteit)	€ 1.315

TABEL 17 BEREKENING OMZET PER M² BVO HORECA

Bron: Foodstep, HorecaDNA, 2019

BIJLAGE 2 BEREKENING VAN DE EFFECTEN

De berekeningen van de effecten zijn gemaakt voor de totale horecasector. Er is uitgegaan van dat maximaal 50% van de omzet van de beoogde horeca ten koste gaat van het bestaande aanbod in het onderzoeksgebied (Aalsmeer en Uithoorn). De overige 50% komt voor rekening van aanbieders elders in de regio, nieuwe klanten van buiten het marktgebied (marktverruiming), deels aanboren nieuwe markt en uit andere foodkanalen (bijvoorbeeld supermarkten, catering, bedrijfskantines, To Go). Verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:²⁷

- **Huidig aanbod totale horecasector onderzoeksgebied (vkp):** 104 vestigingen
- **Huidig aanbod totale horecasector onderzoeksgebied (m² bvo):** 24.003 m² vvo (30.004 m² bvo).

	OMZETEFFECT
Verdringing (50%) ²⁸	1.650
Omzeteffect (%) ²⁹	5,5 %
Effect op leegstand (%) ³⁰	2,7 %
Effect op leegstand (m ² bvo) ³¹	825

TABEL 14 OMZETEFFECT ONDERZOEKSGBIED OP DE BESTAANDE STRUCTUUR OP BASIS VAN 50% VERDRINGING
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Omzetderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt, zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren. Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Omgerekend naar oppervlakte gaat het om maximaal 825 m² bvo in de totale horecasector (bij toevoeging van 3.300 m² bvo).

²⁷ HorecaDNA, 2020

²⁸ Berekening: 3.300 m² bvo (toevoeging horeca Fort Kudelstaart) * 0,5

²⁹ Berekening: 1.650 m² bvo / 30.004 m² bvo (huidig horeca aanbod in onderzoeksgebied) * 100%

³⁰ Berekening: 5,5 % * 0,5

³¹ Berekening: 2,7 % * 30.004 m² bvo (huidig horeca aanbod in onderzoeksgebied)

BIJLAGE 3 OVERZICHT VERGADERFACILITEITEN

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende locaties voor vergaderen in de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Haarlemmermeer en Uithoorn.

NAAM	GEMEENTE	TYPE LOCATIE	AANTAL ZALEN	CAPACITEIT PERSONEN
Jeff & Steve	Aalsmeer	Horeca	1	30
Flight Simulator Training Schiphol	Haarlemmermeer	Evenementenlocatie	2	30
HNK Hoofddorp	Haarlemmermeer	Kantoor	4	48
In den Ossewaerd	Aalsmeer	Evenementenlocatie	1	80
Drechtfort	Uithoorn	Horeca	1	150
Restaurant De Oude Veiling	Aalsmeer	Horeca	3	150
Dorpshuis De Quakel	Uithoorn	Horeca	4	150
Ibis Amsterdam Airport	Haarlemmermeer	Hotel	6	167
Renaissance Amsterdam Schiphol Airport Hotel	Aalsmeer	Hotel	5	180
Bar het Fort - Fort de Kwakel	Uithoorn	Horeca	1	200
Dorpshuis Kudelstaart	Aalsmeer	Horeca	3	200
Park Inn By Radisson Amsterdam Airport	Haarlemmermeer	Hotel	5	200
WTC Schiphol	Haarlemmermeer	Kantoor	14	235
Dorint Airport-Hotel Amsterdam	Haarlemmermeer	Hotel	10	286
Anna's Hoeve	Haarlemmermeer	Evenementenlocatie	1	300
Westeinderpaviljoen	Aalsmeer	Horeca	2	300
Hotel restaurant De Beurs	Haarlemmermeer	Hotel	5	300
Courtyard by Marriot Amsterdam Airport	Haarlemmermeer	Hotel	6	305
Hyatt Place Amsterdam Airport	Haarlemmermeer	Hotel	6	350
Experience Center Hoofddorp	Haarlemmermeer	Kantoor	12	372
Grandhotel Amstelveen	Amstelveen	Hotel	5	430
Zalencentrum 't Baken	Aalsmeer	Evenementenlocatie	9	450
NH Hotel Amsterdam Schiphol Airport	Haarlemmermeer	Hotel	15	500

Crowne Plaza Amsterdam - Schiphol	Haarlemmermeer	Hotel	13	730
Event Center Fokker	Haarlemmermeer	Evenementenlocatie	7	800
Sheraton Amsterdam Airport Hotel & Conference Center	Haarlemmermeer	Hotel	30	800
Novotel Amsterdam Schiphol Airport	Haarlemmermeer	Hotel	17	818
Best Western De Rustende Jager	Haarlemmermeer	Hotel	8	835
Radisson Blu Hotel Amsterdam Airport	Haarlemmermeer	Hotel	17	914
Steigenberger Airport Hotel Amsterdam	Haarlemmermeer	Hotel	15	995
Arendshoeve	Haarlemmermeer	Evenementenlocatie	1	1.000
Hilton Amsterdam Airport	Haarlemmermeer	Hotel	24	1.140
The Beach	Aalsmeer	Horeca	4	1.500
Studio's Aalsmeer	Aalsmeer	Evenementenlocatie	5	1.500
Hotel Van der Valk A4	Haarlemmermeer	Hotel	22	1.500
Park Plaza Amsterdam Airport	Haarlemmermeer	Hotel	19	1.507
Claus Park Collection	Haarlemmermeer	Evenementenlocatie	19	2.000
EXPO Haarlemmermeer	Haarlemmermeer	Evenementenlocatie	4	4.500

TABEL 15 OVERZICHT VERGADERFACILITEITEN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, rapportage ZKA Consultants, HorecaDNA

BIJLAGE 4 HOTELLADDER³²

Trede 1: 'Voegt het initiatief iets toe aan het bestaande aanbod (nieuwe markt) en zijn omgeving?'

Om te beoordelen of een initiatief iets toevoegt aan het bestaande aanbod en zijn omgeving dienen de volgende vragen tot een positief antwoord te leiden:

1. Geeft de beschrijving van de beoogde doelgroepen van het nieuwe hotelinitiatief een toegevoegde waarde?
2. Krijgt het hotel een sterclassificatie die ondervertegenwoordigd is in zijn directe omgeving?
3. Leveren de extra hotelkamers een aantoonbare kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving?

Trede 2: 'Ligt het initiatief in een kansengebied?'

Om te beoordelen of een initiatief in een kansengebied ligt dient de kansenkaart gehanteerd te worden.

Trede 3: 'Is er sprake van transformatie?'

Er is sprake van een transformatieproject indien de nieuwe hotelkamers in bestaand vastgoed gerealiseerd worden dat tot dan toe een andere functie had (bijvoorbeeld kantoor of onderwijs), waarbij het vastgoed behouden blijft (herontwikkeling). Er is ook sprake van transformatie als het bestaande vastgoed dat tot dan toe een andere functie had gesloopt wordt, waarna er een nieuw hotel gerealiseerd wordt (sloop/nieuwbouw).

Trede 4: 'Voldoet het initiatief aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria?'

Om te beoordelen of een initiatief aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria voldoet dienen de volgende vragen tot een positief antwoord te leiden:

RUIMTELIJKE CRITERIA	KWALITATIEVE EN ECONOMISCHE CRITERIA
1. Worden de hotelkamers in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer gerealiseerd?	1. Levert het hotel een aantoonbare kwaliteitsimpuls op voor het pand of de omgeving of het hotelaanbod in de MRA?
2. Kan de capaciteit van de omliggende wegen de verkeersaantrekkende werking van de extra hotelkamers aan en zijn er voldoende parkeerplaatsen?	2. Heeft het initiatief een hoogwaardige bedrijfsfilosofie m.b.t. duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen?

³² Regionale Hotelstrategie 2016-2022, te downloaden via: <https://docplayer.nl/9125285-Regionale-hotelstrategie-2016-2022.html>

3. Zijn er belemmeringen voor wat betreft milieu wet -en regelgeving?	3. Zijn de extra hotelkamers bovengemiddeld duurzaam ten opzichte van normen in huidige wet- en regelgeving?
4. Past de maat en schaal van het extra te realiseren hotel(kamers) binnen de ruimtelijke omgeving?	4. Is er aantoonbare financiële haalbaarheid?
5. Hebben de extra hotelkamers geen onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat?	5. Is er een financier en eindbelegger (indien van toepassing)?
6. Zijn er dichtbij voorzieningen (toeristisch/recreatieve attracties, stedelijke centra, luchthaven, zakelijke voorzieningen)?	6. Is er sprake van functiemenging?

TABEL 16 RUIMTELIJKE EN KWALITATIEVE CRITERIA VOLGENS DE VIERDE TREDE VAN DE HOTELLADDER
Bron: Regionale Hotelstrategie 2016-2022

BIJLAGE 5 REACTIE OP ZIENSWIJZE

AANLEIDING

Zeilfort Kudelstaart BV is voornemens in Fort Kudelstaart een hotel, horeca en vergaderfaciliteiten te realiseren. Voor het plangebied is een nieuw bestemmingsplan in de maak. Als onderdeel hiervan stelde Bureau Stedelijke Planning op 15 april j.l. een rapportage op die de behoefte aan de hotel, horeca- en vergadervoorzieningen onderbouwde aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het bestemmingsplan en onderliggende ladderonderbouwing lagen vervolgens ter inzage. Op 14 juli diende de Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart een zienswijze in op het bestemmingsplan. Deze memo geeft een reactie op de punten uit de zienswijze die betrekking hebben op de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk punt 71 tot 82 (blz. 22-23). We zullen de punten een voor een voorzien van een reactie.

REACTIE OP PUNTEN UIT ZIENSWIJZE

PUNT 71 – HORECA ALS HOOFDFUNCTIE EN UITBREIDING HOTELKAMERS >>

In de Aanleiding en Doel van deze ladderonderbouwing wordt wederom duidelijk dat de hoofdfunctie van Zeilfort Kudelstaart B.V. een horecafunctie is. Daarmee is het zeilen ondergeschikt aan de horecafunctie (o.a. hotel, horeca, congressen, feesten en bruiloften). Dit is in tegenspraak met gemeentelijke beleidsvoornemens, die blijken uit onder meer de tender en Erfpachtovereenkomst. Ook in de diverse bijlagen, zoals het Verkeersonderzoek van Goudappel en Coffeng, zijnde Bijlage 11 van het ontwerpbestemmingsplan, wordt elke keer gesproken over congressen en bruiloften, het wordt dus o.m. een partycentrum.

In het hotelconcept wordt gesproken over tenminste 28 hotelkamers, 14 in de soldatenaccommodaties en 14 in de nieuwbouw, het kunstmatige dijklichaam. Op figuur 4 is echter te zien dat er 16 hotelkamers in de soldatenaccommodaties staan ingetekend. De locatie van de hotelkamers in de nieuwbouw is slechts globaal aangegeven waardoor het niet duidelijk is waar deze kamers zich zullen bevinden en hoeveel het er zijn. De mogelijke uitbreiding naar 40 kamers wordt niet voorzien in het ontwerpbestemmingsplan, waardoor dit geschrapt kan worden uit de ladderonderbouwing.

Reactie Bureau Stedelijke Planning

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte

aan de verschillende functies inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief (in aantallen hotelkamers/ horecameters) en kwalitatief (qua concept, programmering, doelgroep en locatie). De jachthaven, een minstens zo belangrijke functie, is een bestaande functie/bestemming, waarvoor geen Ladder-onderbouwing vereist. In de Ladder-onderbouwing staan de nieuwe horeca- en hotelvoorzieningen centraal.

Horeca- en hotelvoorzieningen vormen een belangrijke financiële drager voor de renovatie en hergebruik van het fort. Met alleen de 28 hotelkamers en 200 jachthavenplekken is een rendabele exploitatie niet mogelijk. Horeca en vergaderruimten zijn van belang voor een financieel sluitende exploitatie. Dat geldt ook voor de wens om 40 hotelkamers (in plaats van 28) te realiseren. Door het uitbreiden van het aantal hotelkamers zal de omvang van de capaciteit van de vergaderruimten mogelijk lager uitvallen, waardoor het maximaal aantal gasten van het fort zou kunnen worden beperkt.

PUNT 72 – BALANS TUSSEN BEWONERS, BEDRIJVEN EN BEZOEKERS >>

Hoofddoelstelling 1 van de Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025 is “groei in de regio faciliteren, maar zorgen voor balans tussen bewoners, bedrijven en bezoekers.” Deze balans is ver te zoeken in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij de bewoners duidelijk het onderspit delven.

Reactie Bureau Stedelijke Planning

Een motivatie waarom de balans tussen bewoners, bedrijven en bezoekers ver te zoeken is ontbreekt in dit punt. De voorzieningen zullen de balans ook niet verstoren. Er zijn maar een beperkt aantal hotelkamers voorzien. De horeca- en vergaderfaciliteiten zullen geen grote, permanente bezoekersstroom teweeg brengen, en hooguit incidenteel beperkte overlast geven.

PUNT 73 – ZAKELIJK GEBRUIK FORT >>

De ladderonderbouwing haalt ook de Agenda Recreatie en Toerisme Aalsmeer 2016 – 2020 aan. Hierin trekt het onderzoeksbureau e.e.a. uit zijn verband. De Agenda vermeldt dat Fort Kudelstaart zich zal ontwikkelen tot cultuurhistorisch en waterrecreatief centrum, beleefbaar voor bewoners, watersporten en – recreanten en toeristen. Zakelijk gebruik wordt in deze Agenda dus niet benoemd. Met meer horeca aan het water bedoelt de Agenda: waterrecreatie gerelateerde horeca (zie pagina 35 van de Agenda Recreatie en Toerisme).

Reactie Bureau Stedelijke Planning

Zakelijk gebruik wordt inderdaad in de Agenda niet benoemd. Dit beleidsstuk is dan ook met name van toepassing op de reguliere (dag)horeca, zijnde het restaurant, de bar of het museumcafé. De reguliere horecavoorzieningen (maar ook de vergaderfaciliteiten) zijn wel daadwerkelijk gerelateerd aan de

waterrecreatie, want er wordt namelijk een clubhuis voor de jachthaven en zeilerslounge gerealiseerd.

De Agenda Economische Zaken Aalsmeer 2016 – 2020 geeft echter wel aan dat er behoefte bestaat aan meer congresfaciliteiten in Aalsmeer.

PUNT 74 – WATERRECREATIE GERELATEERDE HORECA EN HOTELPLANNEN >>

De conclusie uit de ladderonderbouwing is, zeker op het onderdeel horeca, onjuist: het gemeentelijk beleid is niet gericht op meer horeca aan het water in het algemeen, maar op waterrecreatie gerelateerde horeca. Met meer congreslocaties wordt zeker niet het fort bedoeld, maar richt gemeentelijk beleid zich op Green Park, als onderdeel van de Westas in de Metropoolregio Amsterdam, zoals vermeld staat in de Economische Agenda 2016 – 2020.

V.w.b. hotelplannen binnen het onderzoeksgebied benoemt het rapport meerdere harde plannen (>1813 kamers). Al deze plannen zijn nog niet gerealiseerd. Met de onzekerheid over de naweeën van de coronacrisis en de daarmee onbekende gevolgen voor de vraag naar hotelkamers is het de vraag of deze hotelkamers daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Harde plannen zijn het in elk geval niet (meer). Een tekort aan hotelkamers in de MRA is voorlopig niet aan de orde, waarmee de onderbouwing voor de kwantitatieve behoefte is verdwenen.

Reactie Bureau Stedelijke Planning

De ontwikkeling van een restaurant, bar en café sluit wel aan op het gemeentelijk beleid dat pleit voor meer horeca aan het water (zie reactie punt 73).

Wat betreft de congreslocaties wordt inderdaad niet specifiek het Fort benoemd, maar het fort is hier wel de uitgelezen locatie voor. De gemeente stuurt namelijk op meer kwalitatief goede voorzieningen voor zowel zakelijke als toeristische doelgroepen. Het fort is als congresvoorziening, in tegenstelling tot de meeste congresvoorzieningen in (onaantrekkelijke, uniforme) hotels in de omgeving, een locatie die écht kwaliteit heeft en waarbij de historie echt kan worden beleefd.

Het klopt dat de vraag naar hotelkamers momenteel fors is afgenomen. Op basis van meerdere onderzoeken (o.a. NBTC en Rabobank) verwachten we dat na de coronacrisis de markt zich weer binnen twee tot drie jaar zal herstellen en de vraag naar hotelkamers dan weer op hetzelfde niveau liggen als voor de crisis. Desalniettemin bestaat er buiten de harde plannen in de MRA een enorme vraag naar hotelkamers. Ook al zouden alle 1.813 kamers alsnog worden gerealiseerd, dan bestaat er dus nog steeds marktruimte voor het toevoegen van hotels.

PUNT 75 – HORECA IN DE TENDER EN ERFPACHTOVEREENKOMST >>

Vanwege gemeentelijk beleid, waaronder de tender en Erfpachtovereenkomst, kan horeca (zoals vergaderruimten, congres/feestzalen) geen hoofdfunctie vervullen. Dit heeft gevolgen voor de beoordeling op kwalitatieve aspecten.

Reactie Bureau Stedelijke Planning

In het rapport van Bureau Stedelijke Planning is het beoogd programma aan de nieuwe stedelijke functies onderbouwd aan de Ladder en is niet de tender en Erfpachtovereenkomst getoetst. Daarbij is de horeca geen hoofdfunctie. Ook is niet toegelicht op welke kwalitatieve aspecten dit punt uit de zienswijze betrekking heeft.

PUNT 76 – EFFECTEN VAN DE CORONACRISIS >>

De effecten van de corona-crisis worden in dit rapport erg positief ingeschat en zijn, ondanks de lange beargumentering, op aannames gebaseerd. De realistische verwachting dat de effecten van de corona-crisis ten tijde van opening van Zeilfort Kudelstaart zijn uitwerkt is daarmee niet juist. De vraag naar vergaderfaciliteiten zal, zoals vermeld, trager reageren, maar ook hier is een inschatting onmogelijk. Bijkomstig feit is dat de opdrachtgever tevens initiatiefnemer van de toekomstplannen is: “de slager keurt zijn eigen vlees”. Wij zijn van mening dat, wanneer de vraag weer aantrekt, dit pas als laatst aan de randen van de MRA zal gebeuren, waardoor de vraag naar hotelkamers en vergader-, congres- en feestzalen op Fort Kudelstaart niet aanwezig is.

Reactie Bureau Stedelijke Planning

Het klopt dat de effecten van de coronacrisis op de lange termijn onduidelijk zijn en dat de hotel- en horecasector hard zijn geraakt. Bureau Stedelijke Planning, maar ook alle andere marktonderzoeksbureaus, beroepen zich daarom op de prognoses van (onafhankelijke) bronnen, zoals het NBTC en de Rabobank³³. In beide prognoses gaat men uit van een hersteltijd van twee tot drie jaar, waarbij eerst het binnenlands toerisme opveert en later ook weer het internationaal toerisme en zakelijk verkeer.

In aanvulling. Zeilfort Kudelstaart wordt een kwalitatief hoogwaardig en kleinschalig boetiekhotel, dat daadwerkelijk iets toevoegt aan het huidige bestaande aanbod. Juist in de Coronaperiode is de consument op zoek gegaan naar meer kwalitatief hoogwaardige en sfeervolle onderkomens.

PUNT 77 – KWALITEITSIMPULS DIRECTE OMGEVING >>

De hotelkamers leveren naar onze mening geen aantoonbare kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving. De nodige zorg voor het herstel van Fort Kudelstaart is deels al ingevuld door de consoliderende restauratie in opdracht van de gemeente Aalsmeer. Daarnaast kan een andere invulling, niet zijnde horeca, een kwaliteitsimpuls geven aan het fort. Dat een hotel een ontmoetingsplek wordt voor passanten en bewoners is onzin.

Reactie Bureau Stedelijke Planning

³³ NBTC, De impact van crisissituaties op de toeristische sector (30 april 2020); Rabobank, Corona virus leidt tot forse omzetsdaling (april 2020)

Het hotel zelf is geen ontmoetingsplek, maar de horecavoorzieningen zijn dit wel. Hier komen toeristen, bewoners, zeilrecreanten en passanten bijeen om te genieten van het fort of hun fiets/vaarroute te starten of af te sluiten. De hotelkamers zorgen ervoor dat de bijzondere cultuurhistorische waarde van het fort door veel meer mensen en voor langere tijd kan worden beleefd dan alleen de eigen inwoners.

PUNT 78 – VERKEERSAANTREKKENDE WERKING VERGADERFACILITEITEN >>

In de ruimtelijke criteria wordt vermeld dat de komst van het hotel geen grote verkeersaantrekkende werking meebrengt. Ook zal er geen inbreuk worden gedaan op het woon- en leefklimaat. Hier wordt de grote verkeersaantrekkende werking van de vergader/congres/feestzalen vergeten, welke eerder een pré waren om hotelkamers te willen realiseren. Bij het kopje 'functiemenging' wordt dit wel weer erkent. Het totaalconcept zal wel degelijk veel verkeer meebrengen, waarbij de parkeergarage niet toereikend is.

Reactie Bureau Stedelijke Planning

De verkeersaantrekkende werking van het hotel is beperkt omdat er maar 28 (mogelijk 40) kamers voorzien zijn. Voor de vergader/congres/feestzalen geldt inderdaad een iets grotere verkeersaantrekkende werking. Echter is dit geen structurele (dagelijkse) maar eerder een incidentele verkeersstroom, en is in het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng aangetoond dat de huidige infrastructuur dit (met beperkte aanpassingen) aankan en de auto's kunnen worden opgevangen in de ruime ondergrondse parkeergarage met ca. 200 plekken. Bij eventuele incidentele grotere bijeenkomsten kan inzet van pendeldiensten worden organiseert. Echter geldt hierbij dat, door de beperkte overnachtingsmogelijkheden, de bezoekers ook weer zullen vertrekken. Het totaalconcept zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersstromen naar het fort, echter zal dit niet ten koste gaan van de leefbaarheid van de inwoners.

PUNT 79 – INBREUK WOON- EN LEEFKLIMAAT >>

De inbreuk op het woon- en leefklimaat is onacceptabel groot.

Reactie Bureau Stedelijke Planning

Dat er inbreuk wordt gemaakt op het woon- en leefklimaat is niet gemotiveerd en ook niet aan de orde.

PUNT 80 – CONCURRENTIE WESTEINDER PAVILJOEN >>

V.w.b. de behoefte aan horeca en vergaderfaciliteiten merken wij op dat in haalbaarheidsonderzoek 'eerste verkenning van de mogelijkheden van herontwikkeling van Fort Kudelstaart' wordt aangegeven dat vermeden moet worden dat de horeca op het fort de concurrentie aangaat met het Westeinder

paviljoen. Het blijkt dat, zoals voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan, en zoals vermeld in dit rapport, dit wel degelijk dreigt te gebeuren: het Westeinder paviljoen (tegenwoordig On the Rock geheten) biedt vergaderfaciliteiten, feestzalen, restaurant, café aan het water voor de recreatieve en zakelijke markt. Zelfs bootverhuur behoort tot de mogelijkheden. Aangezien zowel het Westeinder paviljoen als Fort Kudelstaart deel uitmaken van het grotere geheel 'Waterfront' is dit een zeer onwenselijke situatie. Door Fort Kudelstaart te herontwikkelen met een watersport functie met ondergeschikte horeca (zoals bedoeld), kan deze situatie worden voorkomen.

Reactie Bureau Stedelijke Planning

De gemeente is regisseur van een goede ruimtelijke ordening en mag niet economisch ordenen. Een zekere concurrentie is ook gezond, zoals in het geval met het Westeinder Paviljoen. Daarbij sluit de ontwikkeling van meer waterrecreatie gerelateerde horeca aan op het gemeentelijk beleid. De aantrekkelijkheid van het meer en het 'Waterfront' wordt juist vergroot door een aantrekkelijk en gevarieerd horeca aanbod te creëren. Daarbij kent juist het Westeinder Paviljoen een gunstige positie ten opzichte van het zwemstrand en de surfschool, terwijl het fort meer inspeelt op de (zeil)boten. De twee voorzieningen kunnen elkaar hierin prima aanvullen en versterken.

PUNT 81 – PROGRAMMA-ADVIES EXTRA HOTELKAMERS >>

Paragraaf 6.2 is een indicatief (programma)advies en maakt geen deel uit van de ladderonderbouwing. Wij verzoeken daarom dan ook deze paragraaf te verwijderen uit de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. De doorkijk naar 40 hotelkamers, de druk om 24/7 een zo groot mogelijk aanbod te bieden en de referentie naar Fort Resort Beemster geven aan dat de voorgeschreven invulling van Fort Kudelstaart, een watersportfunctie met ondergeschikte horeca, nu al niet gerealiseerd wordt en liefst nog meer overschreden.

Reactie Bureau Stedelijke Planning

Het programma-advies maakt inderdaad geen onderdeel uit van de ladderonderbouwing, maar kan wel als extra advies worden meegegeven aan de gemeente over de haalbaarheid van het voorliggende plan en programma. De ladderonderbouwing geeft namelijk nu al aan dat er een zwaar tekort is aan hotelkamers in de MRA en dat een dergelijk kwalitatief onderscheidend hotelconcept zeer gewild is. De uitbreidingsruimte die de ladder aantoonde laat zien dat er zeker ruimte is om de 28 kamers uit te breiden naar 40 kamers en ons advies was dan ook om dit te doen, met name om ook het hotel zelfstandig te kunnen laten functioneren. Dat realisatie van de 12 extra kamers doet, zoals wordt geopperd, niks met de plannen voor de uitbreiding van de jachthaven en nauwelijks iets met de ontwikkeling van de andere functies.

PUNT 82 – DEUGDELIJKE ONDERBOUWING >>

Een deugdelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 in samenhang met artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro ontbreekt derhalve, zodat van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging behoort af te worden gezien.

Reactie Bureau Stedelijke Planning

Reactie: Er is wel degelijk voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 3.1.6 lid 2 en artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro. Immers, de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (zie paragraaf 5.4) en de behoefte wordt voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, door transformatie van het voormalige fort (zie hoofdstuk 2).