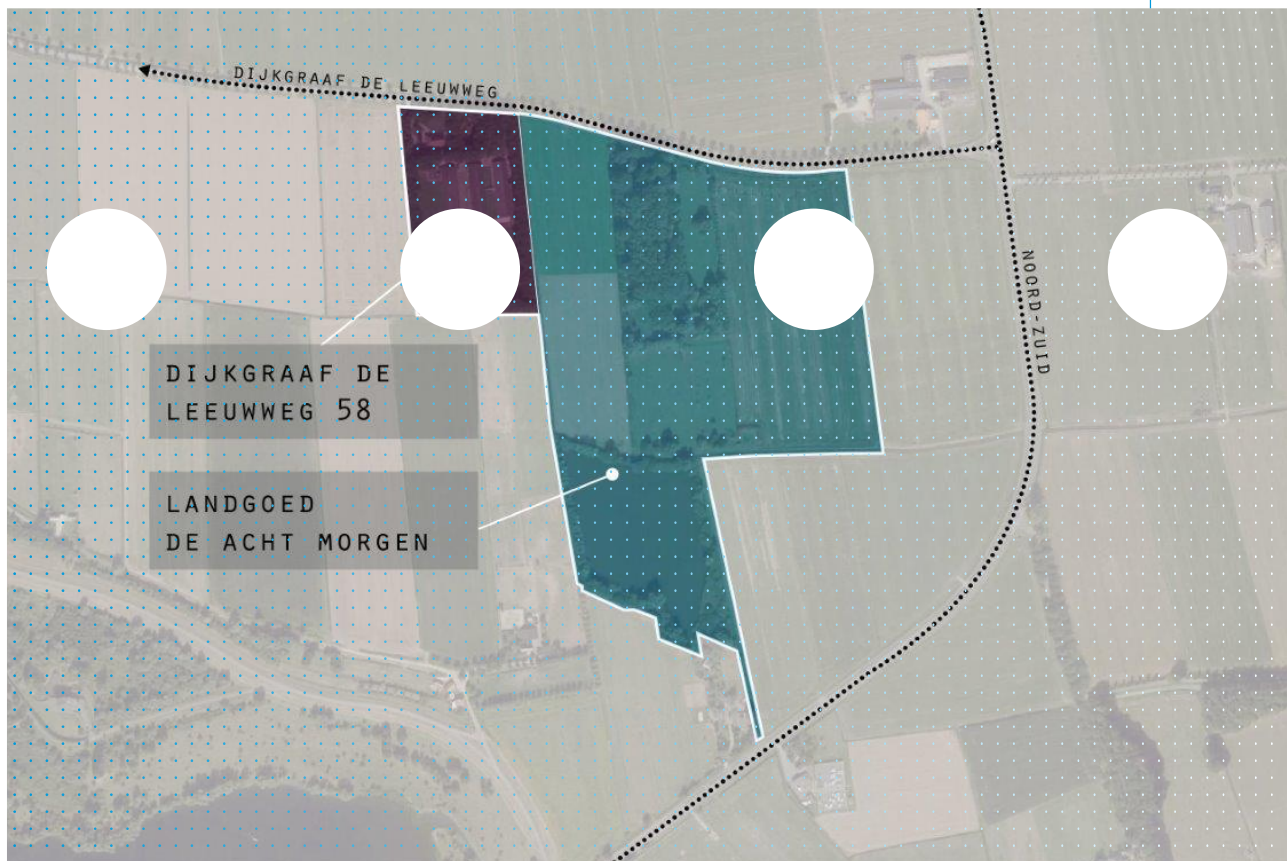




Ladder Landgoed De Acht Morgen en Dijkgraaf de Leeuwweg

Stec Groep aan gemeente West Maas en Waal

Hub Ploem en Sven Beekers
9 februari 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Project betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.....	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Het plan en planonderdelen	5
2.1	Landgoed De Acht Morgen	5
2.2	Dijkgraaf de Leeuwweg 58	6
3	Trends en beleid	7
3.1	Trends in (verblijfs)recreatieve markt	7
3.2	Beleid en aanbod toerisme en recreatie Rivierenland en gemeente West Maas en Waal	8
3.3	Marktbeeld verblijfsaccommodaties en leisurevoorzieningen samengevat	9
4	Ladderonderbouwing	10
4.1	Marktregio beoogde ontwikkeling.....	10
4.2	Behoeftte aan beoogde ontwikkeling.....	12
4.3	Motivering locatie buiten bestaand stedelijk gebied	18

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

Al enkele jaren worden plannen gemaakt voor de ontwikkeling op Landgoed De Acht Morgen en het naastgelegen perceel 'Dijkgraaf de Leeuwweg 58' in Appeltern in de gemeente West Maas en Waal. Landlust BV en de particulier op Dijkgraaf de Leeuwweg 58 hebben het voornemen om het plangebied (afzonderlijk van elkaar) recreatief te ontwikkelen, met daarin onderdelen die gericht zijn op dag- en verblijfsrecreatie. Eén van de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling is een programma zonder vastomlijnd eindbeeld. Het plan moet een maximale flexibiliteit bieden om aan te sluiten op de vraag vanuit de markt, wensen van de gebruikers en kansen die zich voordoen. Dit is belangrijk, zeker in deze tijd waarin consumententrends steeds sneller veranderen.

Vanuit de gedachte van flexibiliteit wilt u een nieuw bestemmingsplan opstellen. Onderdeel hiervan is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hiervoor heeft u ons ingeschakeld. U bent zich ervan bewust dat vanuit duurzaam ruimtegebruik een zekere afbakening van de onderdelen van het plan noodzakelijk is. Daarom is het beoogde programma nader geconcretiseerd.

In deze rapportage vindt u onze Ladder-analyse op basis van het beoogde programma. Deze analyse dient als input voor uw bestemmingsplan. De rapportage bestaat uit de volgende aspecten:

- Beschrijving van het concept.
- Een beknopte Ladder-analyse van al uw beoogde functies (marktontwikkelingen, kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, confrontatie planaanbod, leegstand, effecten op andere locaties).

1.2 Project betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Op basis van bepalingen in het Bro en huidige jurisprudentie taxeren we dat het bij deze ontwikkeling gaat om een substantieel nieuw ruimtegebruik. Uit jurisprudentie blijkt dat bij functiewijziging (hier: van agrarisch naar verschillende functies als groepsaccommodatie, wellness, hotel, leisure), moet worden beoordeeld of er sprake is van *'een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling'*. Gezien de aard van de functiewijziging concluderen we dat de ontwikkeling van de ontwikkeling in het gebied een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

Tegelijkertijd taxeren we dat het plan buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt. Dit onderbouwen we allereerst door te concluderen dat de ontwikkeling plaatsvindt op gronden waar in het verleden geen stedelijke functie mogelijk was.

LADDER VERREIST EEN BESCHRIJVING VAN DE ACTUELE BEHOEFTE

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER-Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2. De wettekst in dit artikel is gewijzigd per 1 juli 2017. De nieuwe Laddertekst luidt als volgt:

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

Relevante kernbegrippen daarbij zijn:

- **Bestaand stedelijk gebied**

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.

- **Stedelijke ontwikkeling**

Ruimtelijke ontwikkeling van kantoren, dienstverlening, een bedrijventerrein of zeehaventerrein, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

- **Marktregio**

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in/vanuit het gebied waar het zwaartepunt van de marktvraag voor de betreffende ontwikkeling zich bevindt.

1.3 Leeswijzer

Hierna leest u in hoofdstuk 2 de uitgangspunten van de ontwikkeling. Daarna zoomen we in op relevante trends en beleidsuitgangspunten en tenslotte geven we in hoofdstuk 4 onze beoordeling van de Ladder op de diverse programmaonderdelen.

2 Het plan en planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit twee naast elkaar gelegen ontwikkellocaties: Landgoed De Acht Morgen en Dijkgraaf de Leeuwweg 58. Onderstaand zijn beide ontwikkellocaties op kaart weergegeven. De percelen zijn ieder van een andere eigenaar maar liggen tegen elkaar aan en zijn beiden onderdeel van één bestemmingsplan.

Figuur 1: ontwikkeling Landgoed De Acht Morgen en Dijkgraaf de Leeuwweg 58



2.1 Landgoed De Acht Morgen

In het plan Landgoed De Acht Morgen wordt een totaalconcept voorzien gericht op dag- en verblijfsrecreatie. Het hoofdonderdeel van het concept is een groepsaccommodatie met circa 1.000 tot 1.250 overnachtingsplaatsen, primair voor het accommoderen van grote groepen (vanaf ca. 50 personen). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om gethematiseerde clusters van vakantiewoningen geschikt voor groepen, met een hoge belevingswaarde. Daarnaast wordt een Leisureonderdeel voorzien (terrein/complex binnen het plangebied). Hierin wordt een combinatie van activiteiten ondergebracht, maar de exacte invulling staat nog niet vast. Gedacht wordt onder andere aan functies als wellness (enkele sauna's), zwembad/zwemparadijs, indoor speelpark, escape room en een outdoor speelpark/survivalbaan. De totale omvang bedraagt maximaal 10.000 m² bvo, nadrukkelijk bedoeld voor de verschillende activiteiten samen. Aanvullend zijn er horeca, aanverwante panden en een evenementenlocatie in het plan opgenomen. Ook een hotel met (maximaal) 250 overnachtingsplaatsen behoort tot het plan.

De beoogde omvang in combinatie met de beoogde kwaliteit van het project is relatief uniek in Nederland. Nederland telt begin 2017 circa 968 groepsaccommodaties (vanaf 10 slaapplekken), met een gemiddelde omvang van circa 57 slaapplekken per accommodatie¹. Hieronder vallen enkele grote groepsaccommodaties voor groepen van circa 100 tot 250 personen². Het gaat hier echter veelal om grote slaapplekken, al dan niet in omgebouwde hoeves en vaak met weinig of geen recreatieve voorzieningen bij de accommodatie. Deze accommodaties zijn in omvang en in opzet daarom niet vergelijkbaar met de

¹ Bron: CBS Statline (januari 2017).

² Bijvoorbeeld: Zonnewende (Sint-Michielsgestel, tot 252 personen), Kasteel de Berckt (Baarlo, tot 250 personen), De Haverkamp (Hengelo, tot 150 personen).

beoogde groepsaccommodatie van 1.000 tot 1.250 slaappleatsen en uitgebreide recreatieve voorzieningen op Landgoed De Acht Morgen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het beoogde programma. In de eerste kolom onderscheiden we een vijftal planonderdelen, die vervolgens zijn opgedeeld in mogelijke functies in kolom twee. In kolom drie geven we de indicatieve invulling per functie weer. Vanuit het perspectief van de Ladder moet een plan echter worden onderbouwd vanuit een maximaal te realiseren programma. Deze maxima zijn weergegeven in kolom vier. We beoordelen het plan vanuit deze waarden.

Tabel 1: programma 'Landgoed De Acht Morgen'

Onderdeel	Functie	Indicatieve invulling per functie	Maximale invulling conform bestemmingplan
Verblijfsrecreatie	Groepsaccommodatie	Max. 1.250 overnachtingsplaatsen	1.250 overnachtingsplaatsen
	Hotel	Max. 250 overnachtingsplaatsen	
Leisure	Wellness	Max. 1.000 m ² b.v.o.	Max. 10.000 m ²
	Zwembad/zwemparadijs	Max. 1.500 m ² b.v.o.	
	Indoor speelpark	Max. 7.000 m ² b.v.o.	
	Theater/concerthal	Max. 1.500 m ² b.v.o.	
	Congrescentrum	Max. 3.000 m ² b.v.o.	
	Outdoor speelpark/survivalbaan	3 hectare	3 hectare (30.000 m ²)
Horeca	Zelfstandige horeca	Max. 625 m ² b.v.o.	Max. 625 m ² b.v.o.
	Activiteitgebonden horeca	n.t.b.	n.v.t.
Aanverwante functies	Bedrijfsgebonden kantoren	500 m ² b.v.o.	500 m ² b.v.o.
	Bedrijfswoningen	2 woningen	2 woningen
	Parkwinkel	250 m ² b.v.o.	250 m ² b.v.o.
Evenementen	(Outdoor)evenementen	5.500 m ² b.v.o.	5.500 m ² b.v.o.

2.2 Dijkgraaf de Leeuwweg 58

Naast het programma van Landgoed De Acht Morgen beoogt een andere initiatiefnemer op een naastgelegen perceel (Dijkgraaf de Leeuwweg 58) ook een programma met een combinatie van dag- en verblijfsrecreatie te ontwikkelen, zie onderstaande tabel. Het gaat onder andere om maximaal 220 overnachtingsplaatsen en een indoor speelhal van maximaal 1.000 m².

Tabel 2: programma 'Dijkgraaf de Leeuwweg 58'

Onderdeel	Functie	Invulling per functie
Verblijfsrecreatie	Groepsaccommodaties/huisjes/camping	Max. 220 overnachtingsplaatsen
	Bed & Breakfast	Max. 8 kamers
Bedrijven	Ambachtelijke bedrijven in milieucategorie 1 en 2	1.000 m ² b.v.o. (totaal), maximaal 10 bedrijven
Leisure	Indoor speelpark	Max. 1.000 m ² b.v.o.
Horeca	Zelfstandige horeca	Max 50 m ² b.v.o.
Aanverwante functies	Stalling van caravans en boten	Niet beperkt
	Bedrijfswoningen	1
	Kinderopvang	Nevenactiviteit, ondergeschikt aan bovenstaande programma
	Kinderboerderij	Nevenactiviteit, ondergeschikt aan bovenstaande programma

3 Trends en beleid

We schetsen kort een aantal relevante trends en ontwikkelingen in de toeristische markt en zoomen in op regionaal en gemeentelijk beleid op toerisme en recreatie.

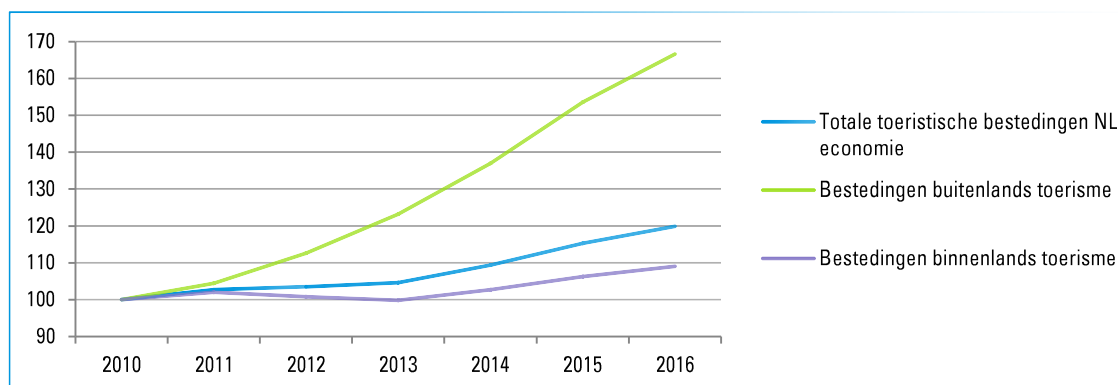
3.1 Trends in (verblijfs)recreatieve markt

Lichte groei van de vraag naar vakantiecentra, stijgend aantal buitenlandse toeristen

De Rabobank signaleert een lichte groei van de vraag tussen de 1 en 2% aan vakantiecentra in Nederland in 2017. Vooral het stijgend aantal buitenlandse toeristen dat Nederland aandoet zorgt hierbij voor groei van de vraag. ABN AMRO komt met een vergelijkbare conclusie: het aantal overnachtingen in de verblijfsrecreatie is in totaal in 2016 met 0,3 procent toegenomen en ook voor 2017 is groei verwacht. Tegelijkertijd kwam in 2012 nog 79 procent van de overnachtingen van binnenlandse toeristen, terwijl dit in 2017 gedaald is tot 73 procent³.

Ook uit cijfers van het CBS blijkt een sterke groei van bestedingen van buitenlandse toeristen in Nederland. Sinds 2010 zijn deze bestedingen relatief veel sneller gegroeid dan de toeristische bestedingen van Nederlanders zelf, ondanks dat deze sinds 2013 ook relatief sterk zijn gestegen. Zie onderstaande figuur.

Figuur 2: ontwikkeling toeristische bestedingen in Nederland (index, 2010 = 100)



Bron: CBS Statline (2016), bewerking Stec Groep (2017). *2016 voorlopige cijfers.

Specifiek bij groepsaccommodaties ziet het CVG (Centrum Voor Groepsaccommodaties) eveneens een relatief sterke toename in het aandeel buitenlandse toeristen dat boekt bij een Nederlandse groepsaccommodatie⁴. Enkele jaren geleden was het aandeel boekingen vanuit het buitenland nog erg beperkt, terwijl inmiddels circa 10% van alle boekingen afkomstig is uit België of Duitsland. Buitenlandse toeristen verblijven doorgaans ook langer in de groepsaccommodatie dan Nederlandse toeristen: zo'n 3,5 tot 4 nachten in plaats van 2 tot 2,5 nacht.

De Rabobank concludeert verder dat het bieden van een uniek product en hoge kwaliteit essentieel is voor een hoog onderscheidend vermogen⁵. Consumenten zijn steeds meer op zoek naar bijzondere accommodatieconcepten en raken steeds sneller 'uitgekeken'. Dit maakt het cruciaal om te blijven innoveren en investeren.

³ Bron: ABN AMRO (Insights: Campings en vakantieparken, april 2017).

⁴ De organisatie achter www.GROEPEN.nl, bookingwebsite met ruim 700 accommodaties in het systeem. Gemiddelde groepsgrootte ligt rond de 20 personen.

⁵ Bron: Rabobank Cijfers & Trends Thema-update: Verblijfsrecreatie (2015), ABN AMRO (Insights: Campings en vakantieparken, april 2017).

Lichte groei sector dagrecreatie, concurrentie groeit mee

Ook de dagrecreatie profiteert van het stijgend aantal buitenlandse toeristen dat naar Nederland komt volgens de Rabobank. Daarnaast profiteert de sector van de aantrekkende economie en stijgende consumentenbestedingen. Tegelijkertijd groeit de concurrentie zowel binnen de sector zelf (door groeiend aantal recreatieconcepten) als ook door toenemende inzet van retailers op het creëren van een 'totaalbeleving' met horeca en vermaak. Ook voor de dagrecreatie geldt dat steeds sneller veranderende consumententrends zorgen voor een kortere levenscyclus van concepten en dus voor een toenemende noodzaak om te blijven innoveren en investeren.

Meer aandacht voor onder andere beleving, luxe en gemak, integratie dag- en verblijfsrecreatie en opkomst multigeneratievakanties

In aanvulling op bovenstaande ontwikkelingen constateren we een aantal trends binnen de toeristische sector⁶:

- De consument is op zoek naar een totaalbeleving. Thematisering, luxe en comfort spelen hierbij een belangrijke rol. De consument is bereid geld neer te leggen voor een bijzondere en blijvende herinnering.
- Gebruik maken van de nieuwste technologische ontwikkelingen, waaronder augmented en virtual reality. ABN AMRO ziet augmented en virtual reality als een *"storytelling-tool bij uitstek"*. Hiermee kan de belevingswaarde worden verhoogd, zowel bij activiteiten als bij het (gethematiseerde) verblijf in het algemeen.
- Toenemende integratie van dag- en verblijfsrecreatie om de verblijfsduur en daarmee de periode van bestedingen te verlengen.
- Opkomst van multigeneratievakanties: gezamenlijk op vakantie met opa en oma, ouders en (klein)kinderen.
- Toenemende schaalvergroting.
- Toenemende samenwerking met touroperators om buitenlandse toeristen te trekken en 'ontzorgen'.

3.2 Beleid en aanbod toerisme en recreatie Rivierenland en gemeente West Maas en Waal

Landgoed de Acht Morgen en Dijkgraaf de Leeuwweg liggen in de gemeente West Maas en Waal, binnen de regio Rivierenland⁷. Zowel op regionaal- als op gemeenteniveau wordt sterk ingezet op bevordering van bestedingen en werkgelegenheid in de toeristische sector, zo blijkt onder andere uit de *strategische marketingvisie 2017-2020 regio Rivierenland* en de *Visie Vrijtijdseconomie 2015 – 2018 Gemeente West Maas en Waal*. We vatten de kernpunten uit beide documenten hieronder kort samen.

STRATEGISCHE MARKETINGVISIE 2017-2020 REGIO RIVIERENLAND

De strategische visie is opgesteld door Stichting Regionaal Bureau voor Toerisme (RBT) Rivierenland, dat als doelstelling heeft:

"Het bevorderen van bestedingen en werkgelegenheid in de toeristische sector. Als betrouwbare en professionele 'vrijtijdspartner' in de regio, biedt RBT Rivierenland toeristisch-recreatieve kennis, ervaring en informatie aan bedrijfsleven, overheid en consumenten."

Naast het vergaren en delen van kennis en een sterke regiomarketing is het *"Aanjagen van nieuwe grootschalige toeristische concepten, zoals Fruitrijk"* een van de belangrijke genoemde punten om bovenstaande doelstelling te halen.

⁶ Rabobank Cijfers & Trends 2016/2017, ABN AMRO (Insights: Campings en vakantieparken, april 2017).

⁷ De regio Rivierenland bestaat uit de gemeenten: Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaai, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel.

VISIE VRIJETIJDSECONOMIE 2015 – 2018 GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL

De gemeente West Maas en Waal is één van de tien gemeenten in de regio Rivierenland. Binnen de gemeente zijn circa drie hotels, negen B&B's, zes groepsaccommodaties, negen campings en diverse vakantiewoningen te vinden. Verder bestaat het recreatief aanbod uit onder andere de Tuinen van Appeltern, musea, het stoomgemaal, een rondvaartschip, diverse watersportactiviteiten (4 jachthavens) en diverse horecagelegenheden. Landgoed de Acht Morgen wordt met de circa 1.000 beoogde overnachtingsplaatsen als een van de geplande ontwikkelingen genoemd.

Concreet wordt de volgende visie gepresenteerd:

“Economische groei door middel van uitbreiding van verblijfsrecreatie en dagrecreatie, waarbij wordt ingestoken op onderscheidend, gevarieerd en op elkaar afgestemd.

Onze doelen:

- 1. Realiseren van meer overnachtingen*
- 2. Realiseren van meer bestedingen*
- 3. Realiseren van meer werkgelegenheid*
- 4. Realiseren van betere samenwerking”*

Hierbij wordt in het bijzonder opgemerkt dat kansen voornamelijk bij het gebied rondom het recreatiegebied De Gouden Ham liggen. Daarnaast wordt geconstateerd dat uitbreiding van weersonafhankelijke dagrecreatie en verblijfsrecreatie (bij voorkeur in combinatie en onderscheidend van andere gebieden) noodzakelijk is voor groei en seizoenverlenging.

3.3 Marktbeeld verblijfsaccommodaties en leisurevoorzieningen samengevat

We vatten onze bevindingen kort samen:

- Cijfers van het CBS laten een sterke groei van de toeristische bestedingen zien de afgelopen jaren.
- Banken verwachten een aanhoudende groei van de vraag naar dagrecreatie en verblijfsrecreatie en in het bijzonder vakantiecentra.
- Buitenlandse toeristen worden steeds belangrijker voor de Nederlandse toeristische sector. Ook het aandeel buitenlandse boekingen bij groepsaccommodaties lijkt toe te nemen⁸.
- De consument zoekt steeds naar een ‘totaalbeleving’. Thematisering, luxe en comfort spelen hierbij een belangrijke rol. De consument is bereid geld neer te leggen voor een bijzondere en blijvende herinnering.
- Zowel voor verblijfs- als voor dagrecreatie geldt dat consumententrends steeds sneller veranderen. Dit zorgt voor een kortere levenscyclus van concepten en dus voor een toenemende noodzaak om te blijven innoveren en investeren.
- Uit de strategische marketingvisie 2017-2020 regio rivierenland en de visie vrijetijdseconomie 2015-2018 gemeente west maas en waal volgt dat er kansen liggen voor nieuwe grootschalige toeristische concepten, in het bijzonder voor de combinatie van weersonafhankelijke dagrecreatie en verblijfsrecreatie bij het gebied rondom het recreatiegebied De Gouden Ham.

⁸ Op basis van gegevens CVG, de organisatie achter www.GROEPEN.nl. Bookingwebsite met ruim 700 accommodaties in het systeem. Gemiddelde groepsgrootte ligt rond de 20 personen.

4 Ladderonderbouwing

4.1 Marktregio beoogde ontwikkeling

Om een behoefte te kunnen schetsen aan de ontwikkeling en om mogelijke ruimtelijke effecten te duiden, moet de marktregio worden bepaald.

De marktregio van leisurevoorzieningen is veelal sterk afhankelijk van het specifieke concept. Afhankelijk van het uiteindelijke concept dat zich vestigt kan een bepaald bezoekersaantal worden verwacht. Een zeer bijzondere functie zoals De Efteling trok bijvoorbeeld in 2016 circa 4,7 miljoen bezoekers vanuit het gehele land terwijl een meer 'regulier' dierenpark als safaripark de Beekse Bergen circa 900.000 bezoekers trok binnen een kleinere straal. We concluderen dan ook dat omvang, thematisering (en uniekheid hier van), locatie en bereikbaarheid van het concept doorslaggevend is voor de te bereiken marktregio.

Het beoogde leisureconcept kan - gezien het grootschalige profiel en het gekozen concept - geduid worden als grootschalig. Op basis van benchmarks van vergelijkbare grootschalige leisureconcepten doen we een uitspraak over het mogelijke verzorgingsgebied en marktbereik.

Locatie geschikt voor een grootschalig concept

De ligging van de beoogde locatie leent zich voor grootschalige leisureconcepten zo blijkt onder andere op basis van analyse van NVM BOG (2009) naar grootschalige leisurefuncties. De locatie in De Gouden Ham valt te typeren als 'landelijk-overig'. Het merendeel van grootschalige bovenregionale voorzieningen met een trekkersfunctie (63%) wordt in een dergelijke omgeving gevestigd.

Tabel 2: Grootschalige bovenregionale voorzieningen met een belangrijke trekkersfunctie naar locatietype

Locatietype	Aanwezigheid
Stedelijk – Centrum	3%
Stedelijk – Overig	28%
Nieuwe Centra	3%
Landelijk – Centrum	5%
Landelijk – Overig	63%

Bron: NVM BOG, 2009

Behoefte is sterk afhankelijk van specifiek leisureconcept

Voor een grootschalig leisureconcept zoals met het plan wordt beoogd, gaan we uit van een reisbereidheid van circa 2 uur. Dit soort grootschalige concepten trekt bezoekers vanuit het gehele land zo blijkt uit tal van voorbeelden van grootschalige leisurefuncties in Nederland⁹. Op basis van de grootschaligheid en de uniekheid van het concept, valt de marktregio dan ook niet te beperken tot een bepaalde afgebakende regio of een specifieke straal rondom de planlocatie. Voor Toverland bijvoorbeeld geldt een reisbereidheid van circa twee uur, voor SnowWorld is dit circa 1,5 uur¹⁰.

Binnen de Nederlandse marktregio (< 2 uur reistijd) wonen circa 13 miljoen mensen. Binnen de Duitse en Belgische marktregio wonen naar schatting 5-8 miljoen mensen. Op basis van deze marktregio kan een bepaald bezoekersaantal worden verwacht. Ter illustratie tonen we in onderstaande tabel 3 het aantal bezoekers van een aantal bekende grootschalige functies met een bovenregionale aantrekkingskracht

⁹ Zo blijkt uit marktinzichten en studies naar klantherkomst voor o.a. Toverland, De Efteling en De Uithof. Ook wat kleinere, minder bekende concepten als Veluwe Bron en SnowWorld Zoetermeer bevestigen deze reisbereidheid.

¹⁰ Bron: Herkomst bezoekers SnowWorld, 2016; Bestemmingsplan Toverland, BRO, 2016.

binnen Nederland in 2016. Op basis van deze bezoekersaantallen concluderen we dat de omvang van een leisureconcept, de thematisering (en uniekheid) van het concept en het aantal bezoekers sterk kan fluctueren. Een zeer sterk en onderscheidend concept trekt meer dan een miljoen bezoekers per jaar, terwijl een concept dat zich minder sterk onderscheidt in concept, omvang of locatie/bereikbaarheid maximaal een tot enkele honderdduizenden bezoekers per jaar trekt.

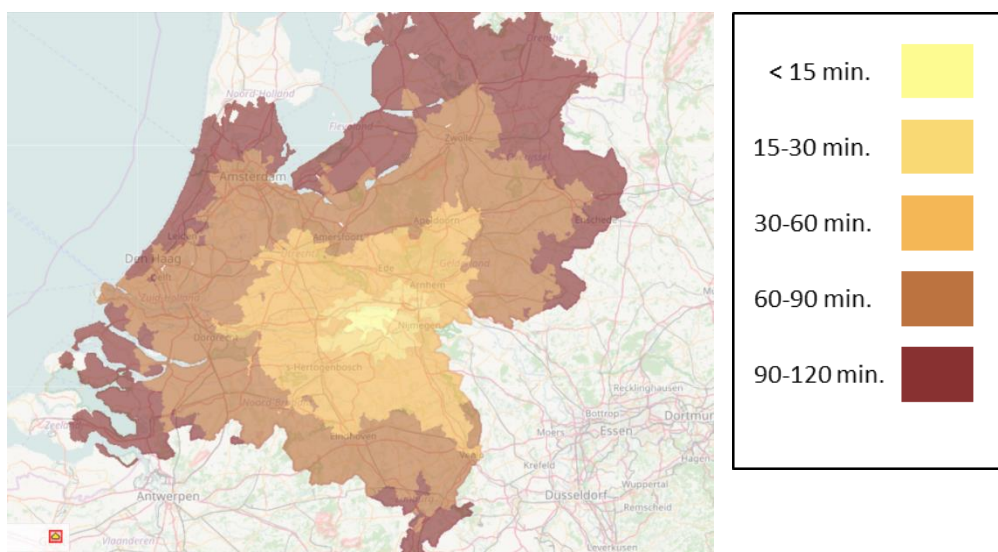
Tabel 3: Aantal bezoekers Nederlandse grootschalige bovenregionale voorzieningen 2016

Attractie	Aantal bezoekers
Efteling	4.700.000
Bazaar Beverwijk	3.500.000
Diergaarde Blijdorp	1.500.000
Attractiepark Duinrell	1.400.000
Uithof Den Haag	1.390.000
Artis	1.350.000
Dierenpark Emmen / Wildlands	1.300.000
Keukenhof	1.100.000
Heineken Experience	1.028.000
Burgers Zoo	1.023.000
Ouwehands Dierenpark	997.000
Safaripark Beekse Bergen	900.000
DierenPark Amersfoort	874.000
Toverland	683.000
Apenheul	460.000
Aviodrome	190.000

Bron: Pretwerk, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

Gezien de omvang van het concept en het feit dat het concept relatief uniek is voor Nederland gaan we uit van een bovenregionale aantrekkingskracht. We schatten op basis van de bij ons bekende reikwijdte van grote Leisure-ontwikkelingen en het feit dat een groepsaccommodatie in Nederland van deze omvang uniek is in dat een groot deel van de vraag naar dit concept uit een gebied komt binnen een straal van hemelsbreed ongeveer 75 tot 100 kilometer (circa 1,5 tot 2 uur rijden). Dit is de primaire marktregio, die een groot deel van Nederland beslaat.

Figuur 3: Reistijden per auto vanaf projectlocatie



Bron: Nationale Bereikbaarheidskaart, 2017

De secundaire marktregio is groter. Gezien de omvang van het project in combinatie met het stijgend aantal buitenlandse toeristen (en hun gezamenlijke bestedingen) in Nederland verwachten we vraag vanuit heel Nederland maar ook van daarbuiten. Het gaat hierbij naar verwachting om een combinatie van Duitse en Belgische toeristen, maar mogelijk ook van groepen uit bijvoorbeeld Azië.

4.2 Behoeftte aan beoogde ontwikkeling

Toeristische sector groeit relatief hard, ruimte voor sterke concepten

De toeristische sector in Nederland groeit relatief hard. Dit blijkt niet alleen uit de trends en ontwikkelingen die banken signaleren, maar ook uit de aanhoudende sterke groei van toeristische bestedingen in Nederland (zie paragraaf 3.1). In 2016 gaven toeristen in Nederland bijna 4 procent meer uit dan in 2015 en bijna 20 procent meer dan in 2010¹¹. Dit duidt op groeiende marktruimte voor sterke, onderscheidende Leisureconcepten. Het gaat vooral om concepten met een hoogwaardige 'totaalbeleving' die blijven innoveren.

Hierna zoomen we verder in op wat onder andere deze ontwikkeling betekent voor de behoefte aan de hier beoogde functies. We maken hierbij onderscheid tussen de twee hoofdonderdelen verblijfsrecreatie en dagrecreatie.

Verblijfsrecreatie

In de plannen voor het gebied worden maximaal 1.250 overnachtingsplaatsen in Landgoed De Acht Morgen en 220 overnachtingsplaatsen op het perceel Dijkgraaf de Leeuwweg (planologisch) mogelijk gemaakt. In beide initiatieven gaat het om een groepsaccommodatie.

Op basis van een realistische bezettingsgraad van 15 tot 20% op jaarbasis gaat het daarmee om grofweg 70.000 tot 115.000 overnachtingen per jaar. We baseren ons hiervoor op gesprekken met initiatiefnemers, maar ook statistieken van het CBS en regionale bureaus voor toerisme. Deze overnachtingen zullen naar verwachting grotendeels plaatsvinden in weekenden (2 tot 3 nachten aaneengesloten).

Aantal overnachtingen in groepsaccommodaties blijft achter in Rivierenland

In totaal waren er in 2014 in de regio Rivierenland (marktregio) circa 406.000 overnachtingen. Hiermee neemt de regio een bescheiden positie in qua verblijfsrecreatie. Het aandeel van Rivierenland in het totaal aantal overnachtingen in Gelderland is circa 4%. Ook als we kijken naar het aantal overnachtingen in groepsaccommodaties dan is de positie van Rivierenland bescheiden. Het gaat om circa 9.000 overnachtingen op een totaal van circa 700.000 overnachtingen in groepsaccommodaties groter dan 10 slaapplekken (1,2%). De verblijfsrecreatie in Rivierenland bestaat voor meer dan de helft uit overnachtingen op (mini-)campings.

Aantal slaapplekken in groepsaccommodaties in Gelderland toegenomen sinds 2012, bezettingsgraad boven landelijk gemiddelde

In totaal telde Nederland in 2016 circa 970 groepsaccommodaties, met samen circa 55.000 slaapplekken. De gemiddelde omvang per groepsaccommodatie ligt hiermee rond de 57. De provincie Gelderland telde in 2016 circa 165 groepsaccommodaties met ruim 9.100 slaapplekken (circa 56 slaapplekken per groepsaccommodatie)¹².

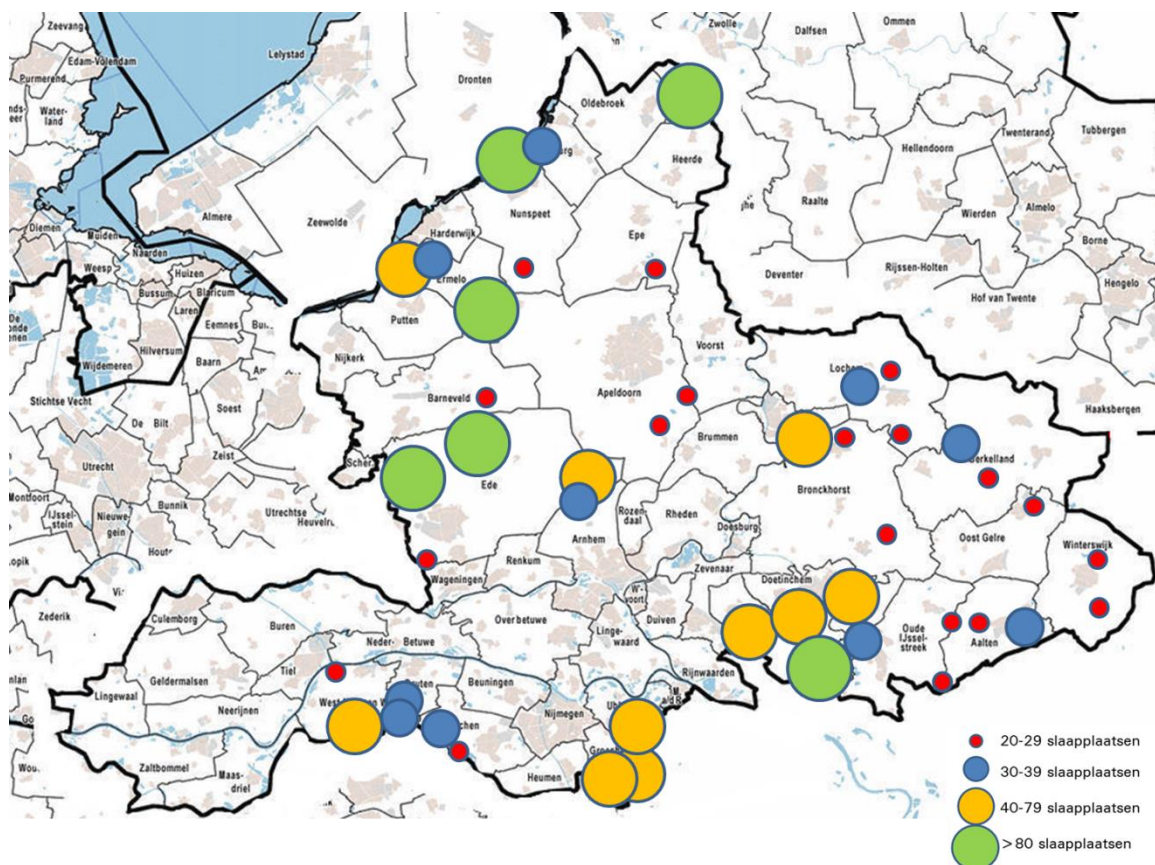
Onderstaand figuur geeft een beeld van het aanbod aan groepsaccommodaties in Gelderland met meer dan 20 slaapplekken. Omdat er geen totaaloverzicht bestaat hebben we hiervoor een zoekopdracht uitgevoerd op een aantal sites gespecialiseerd in groepsaccommodaties. Om de zoekopdracht overzichtelijk te houden, hebben we in onderstaand kaartbeeld alleen accommodaties met meer dan 20 slaapplekken weergegeven. We zien vooral dat rond de Veluwe en in de Achterhoek relatief gezien veel aanbod beschikbaar is. Bovendien valt op dat accommodaties met meer dan 80 slaapplekken schaars zijn.

¹¹ Bron: CBS Statline (2017).

¹² Bron: CBS Statline (2017).

Op diverse sites worden geschakelde of te combineren accommodaties aangeboden zodat een hoger aantal slaapplekken beschikbaar zijn (oplopend tot maximaal 150).

Figuur 4: Overzicht groepsaccommodaties in Gelderland (>20 slaapplekken)



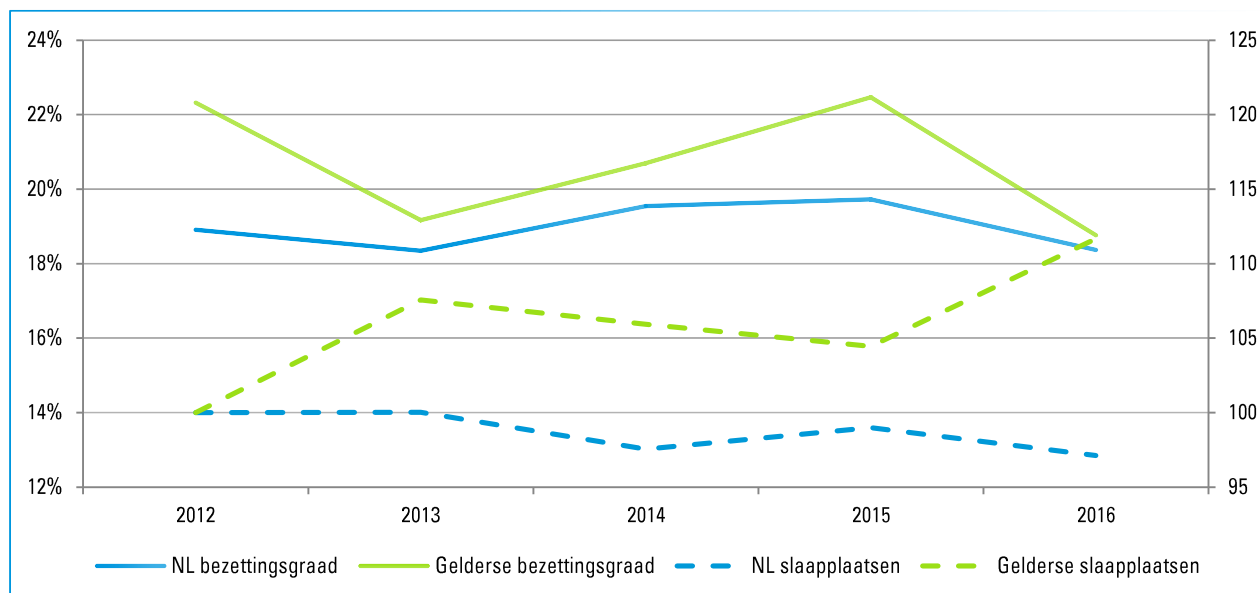
Bron: deskresearch Stec Groep, via zoekopdracht boekingsites www.groepen.nl en www.groepsaccommodatiesgelderland.nl

Zoomen we iets verder in op de toeristische regio Gelders Rivierengebied¹³ dan zien we ongeveer 14 groepsaccommodaties met gemiddeld 42 slaapplekken per accommodatie (circa 580 slaapplekken in totaal). De gemiddelde omvang ligt hier dus lager dan het provinciaal en landelijk gemiddelde.

De ontwikkeling van het aantal slaapplekken en van de bezettingsgraad geven een goede indicatie van hoe goed het met de deelsector gaat. Uit onderstaande figuur blijkt dat de bezettingsgraad van groepsaccommodaties in de provincie Gelderland de afgelopen jaren structureel hoger ligt dan gemiddeld in Nederland. De ontwikkeling van de bezettingsgraad in Gelderland volgt de landelijke trend in de periode 2012-2016 (met een daling in 2016), maar daar waar op landelijk niveau het aantal slaapplekken in totaal in diezelfde periode licht af nam (en de bezettingsgraad bij een gelijkblijvende markt naar verwachting dus juist zou moeten stijgen), steeg het aantal slaapplekken in de provincie Gelderland. Dit duidt op een bovengemiddeld presterende markt voor groepsaccommodaties in de provincie Gelderland.

¹³ Toeristisch gebied Gelders Rivierengebied bestaat uit de gemeenten: Beuningen, Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaai, Lingewaard, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Overbetuwe, Tiel, West Maas en Waal, Wijchen, Zaltbommel.

Figuur 5: ontwikkeling bezettingsgraad en aantal slaapplekken (index, 2012 = 100) groepsaccommodaties Nederland en provincie Gelderland



Bron: CBS Statline (2017), bewerking Stec Groep (2017). Groepsaccommodaties vanaf 10 slaapplekken.

Nationaal zijn er circa 105 miljoen overnachtingen op jaarbasis, waarvan circa 4 miljoen in een groepsaccommodatie (4%). Het aantal groepsaccommodaties in het toeristisch Rivierengebied is relatief beperkt. Dit beeld wordt bevestigd door cijfers van het Centrum Voor Groepsaccommodaties. Het aantal groepsaccommodaties dat meer dan circa 60 personen kan huisvesten is nu relatief beperkt.

Gelderland is overigens populair waar het gaat om overnachtingen in groepsaccommodaties. Het aandeel van overnachtingen in groepsaccommodaties op het totaal aantal overnachtingen in Gelderland ligt op circa 6%.

Beoogd aantal overnachtingen impuls voor (verblijfs)toerisme in Rivierenland

Het beoogde aantal overnachtingen voor de groepsaccommodatie tussen de 70.000 en 115.000 zou een forse groei van het aantal overnachtingen in de regio Rivierenland betekenen (+25%). Rivierenland laat op dit moment een achterblijvend aantal overnachtingen van groepen zien. Ook in aantal accommodaties voor groepen is het aanbod in de Achterhoek en op de Veluwe groter. De ontwikkeling in het plangebied moeten we dan ook in het perspectief van een groter gebied plaatsen. Op het schaalniveau van Gelderland gaat het om een plus van 10-15% in benodigd aantal overnachtingen. In aantal slaapplekken gaat het om een toevoeging van circa 15%. Ter vergelijking: in Gelderland steeg het aantal slaapplekken in de periode 2012-medio 2017 met circa 11%, terwijl het aantal overnachtingen in groepsaccommodaties in de periode 2012-2015 toenam met 5%.

Conclusie

Op basis van de groei van de toeristische sector, een beperkte groei in het aantal overnachtingen in groepsaccommodaties en een beperkt aanbod van groepsaccommodaties voor zeer grote groepen, concluderen we een kwalitatieve behoefte voor de ontwikkeling in het plangebied.

Dagrecreatie, leisure en horeca

De gasten van de groepsaccommodatie vormen een belangrijke basis voor de beoogde leisure- en horecaonderdelen van het concept. Er van uit gaande dat per gast grofweg 1 tot 1,25 activiteiten worden ondernomen binnen het leisureconcept en een evenredig aantal keer gebruik wordt gemaakt van de horeca binnen het concept betekent dit circa 35.000 tot 75.000 leisurebestedingen en circa 35.000 tot 75.000 horecabestedingen vanuit gasten van de groepsaccommodatie. Aanvullend verwachten we vraag vanuit de omliggende campings, hotels en andere verblijfsaccommodaties en van 'dagjesmensen'. We gaan hierna in op de diverse onderdelen in het plan.

Horeca

Het horecaonderdeel hangt in belangrijke mate samen met de te realiseren groepsaccommodatie. Bovendien ligt het aantal horecabedrijven in Gelders Rivierengebied aanzienlijk lager dan gemiddeld in Nederland, ondanks het toeristische karakter van een deel van dit gebied. Hierna lichten we dit nader toe.

Naar verwachting komt tot ongeveer 50% van de bestedingen in/de vraag naar de zelfstandige horeca van gasten die verblijven in de groepsaccommodatie. Deze omzet gaat dus niet ten kosten van andere horecabedrijven maar is 'extra' in de regio. Op basis van omzet- en oppervlaktegegevens van HorecaDNA en een nabijgelegen referentie horecaonderneming schatten we de omzet van de horeca in het concept in op circa € 470.000 per jaar. Er vanuit gaande dat maximaal de helft van de omzet niet van eigen gasten van de groepsaccommodatie komt en dus in theorie ten koste kan gaan van andere horecabedrijven in de regio komen we uit op een verminderde omzet van maximaal € 225.000 tot € 250.000 voor de horecabedrijven in regio samen. Dit komt neer op een vermindering van € 260 tot € 295 per horecabedrijf gemiddeld per jaar, uitgaande van de 849 horecabedrijven in het Gelders Rivierengebied. Dit zijn 20,4 bedrijven per 10.000 inwoners. Dit aantal ligt relatief ver onder het landelijk gemiddelde van 26,8 bedrijven per 10.000 inwoners.¹⁴

Op basis van bovenstaande concluderen we dat het horecaonderdeel in belangrijke mate samenhangt met de te realiseren groepsaccommodatie en dat het verdringingseffect naar verwachting (zeer) beperkt is.

Indoor-leisure en wellness

Binnen de functie leisure kan maximaal 10.000 m² gerealiseerd worden, bestaande uit diverse functies (flexibel). Voor de analyse gebruiken we de volgende leisurevoorzieningen om een benchmark uit te voeren:

- Indoor speeltuin
- Escape room
- Trampolinepark
- Wellness, zoals een sauna
- Congrescentrum

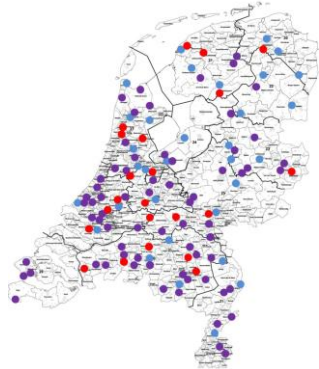
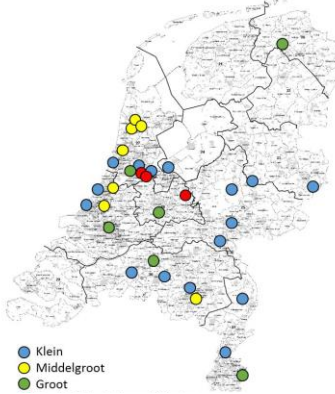
Over het algemeen constateren we dat de leisure sector landelijk optimaal lijkt te profiteren van de aantrekkende economie. In vrijwel alle branches is sprake van groei, onder meer door hogere consumentenbestedingen, een aantrekkende zakelijke vraag en meer toerisme. De groeiverwachting voor 2016 is in de sector, ten opzichte van 2015, ca. 3%¹⁵. De sector is dynamisch: consumententrends veranderen snel en de levensduur van voorzieningen worden korter. Dat biedt doorlopend kansen voor de ontplooiing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven door nieuwe initiatiefnemers of door parallelisatie in andere branches.

We werken de behoefte hierna verder uit.

Functie	Vraag-aanbodindicatie
---------	-----------------------

¹⁴ Bron: HorecaDNA (2016)

¹⁵ Rabobank Cijfers & Trends (2016)

Indoor speeltuin	De markt voor indoor speelhallen (binnenspeeltuin, gamehal, etc.) lijkt in Gelderland enige ruimte te bieden. Landelijk ligt het gemiddelde op 5 speelhallen per 100.000 kinderen. In Gelderland ligt dit gemiddelde ongeveer een kwart later (3,4). Een vernieuwend concept past bij de kwalitatieve behoefte, mede gelet op het aantal verblijfstoeristen.  Bron: Van Spronsen en Partners 2016
Escape room	Sinds 2013 zijn de eerste escape rooms geopend. Inmiddels zijn er circa 150 in Nederland. Gelderland kent een dichtheid van 0,64 (per 100.000 inwoners) blijkt uit analyses van Spronsen en partners (2016). Gemiddeld in Nederland is zo'n 0,8 per 100.000 inwoners. Er lijkt dus sprake van een behoefte aan extra accommodatie. In heel Nederland is het segment 'Escape room in combinatie met Leisure' met circa 35 aanbieders beperkt. Een kwalitatief vernieuwend concept heeft naar verwachting een goede marktpotentie. Dit komt overeen met verwachtingen van Van Spronsen en partners. De verwachting die hier uitgesproken wordt is dat in Nederland marktruimte bestaat voor ruim 350-400 escape rooms.  Bron: Van Spronsen en partners, 2016
Trampolinepark	In Nederland bevinden zich 32 indoor trampolineparken waarbij het trampolinespringen de hoofdactiviteit is. Sommige indoor speelparadijzen bieden kleinschalige trampoline-faciliteiten aan, dit aanbod is buiten beschouwing gelaten. Op basis van de omvang van de trampolineparken is het aanbod in te delen in kleine, middelgrote en grote trampolineparken. De verwachting is dat het aanbod de komende jaren verder zal toenemen, ook in Gelderland.  Bron: Van Spronsen en Partners 2016

Kleinschalige sauna, solarium en wellness	Op dit moment bezoekt ca. 15% van de mensen in Nederland jaarlijks een sauna- en wellnessvoorziening¹⁶. We gaan er in vanuit dat dit aantal in de toekomst niet significant wijzigt. De markt voor sauna en wellness groeit nog licht – ca. 1% per jaar - maar door een behoorlijke toename van het aanbod neemt de verzadiging van de markt ook toe. Gemiddeld is er in Nederland 0,84 ‘sauna- en wellnessvoorziening’ van gemiddelde grootte per 100.000 inwoners. De dekking voor een op zichzelf staand gemiddeld complex – en daarmee de vraag – is beperkt. Voor een kleinschalige voorziening, daarentegen, verwachten we dat er een kleine vraag bestaat. Deze richt zich namelijk sterk op de verblijfstoeristen of de dagrecreanten van het leisure-onderdeel. Het gaat dan om een voorziening met maximaal maximaal een vijftal cabines. Daaruit concluderen we dat de marktsituatie op dit moment ruimte laat voor een kleinschalige sauna- en wellnessvoorziening.
Congrescentrum	Cijfers voor het congresbezoek in Nederland (en per provincie) zijn beschikbaar via het NBTC. Daarnaast is uitgegaan van diverse onderzoeken (zoals jaarverslagen van aanbieders van congresruimte en marktonderzoek van Invast). Voor het congrescentrum in het plan Landgoed De Acht Morgen wordt uitgegaan van 3.000 m². Dit betreft een middelgroot congrescentrum voor vergadering, events, lezingen en kleine exposities. Een bandbreedte voor het bezoek loopt uiteen van 10.000 tot 30.000 bezoekers op jaarbasis. In Nederland zijn 16 miljoen zakelijke overnachtingen op jaarbasis. Uit de cijfers blijkt dat bovendien dat circa 1 miljoen reizigers Nederland bezochten voor een congres, vergadering, training of beurs die in Nederland georganiseerd wordt in een congres-, beurs- of vergaderaccommodatie. Dit betreft de grootzakelijke of non-corporate markt voor congressen. Het segment waar Landgoed De Acht Morgen op richt is kleinschaliger en regionaler van aard.

Op basis van bovenstaande uitgelichte onderdelen specifiek voor Gelderland en op basis van een sterke aanhoudende groei van toeristische bestedingen in Nederland in het algemeen zien we voldoende behoefte aan de beoogde 10.000 m² indoor-leisure en wellness.

¹⁶ Rabobank Cijfers & Trends (2015)

Outdoor-leisure en evenementen

Binnen de outdoor leisure wordt voorzien in een klimpark/klimbos (3 hectare) en een (outdoor) evenemententerrein (5.500 m²).

We werken de behoefte hierna verder uit.

Functie	Vraag-aanbodindicatie
Outdoor-leisure / klimbos	Gelderland kent op dit moment 12 aanbieders van klimparken, zo blijkt uit deskresearch. Nabij het plangebied gaat het om locaties in Ewijk, Valburg en Buren. Klimparken en klimbossen zijn een relatief nieuwe vorm van leisure. In totaal zijn er in Nederland nu circa 60 – 65 outdoor klimparken, variërend in omvang en grootte. Gelet op de bosrijke omgeving in Gelderland is een ruime vertegenwoordiging in de cijfers niet vreemd. We verwachten dat er marktruimte is om een klimbos toe te voegen.
(Outdoor) evenemententerrein	Er kunnen maximaal 14 evenementen per jaar georganiseerd worden. Een representatieve invulling is een marktachtige/braderie (circa 5x per jaar) en een negental muziek-evenementen. Omdat het evenemententerrein met name gericht is op de verblijfstoeristen is de behoefte aanvullend op de bestaande marktsituatie.

4.3 Motivering locatie buiten bestaand stedelijk gebied

Naast het aantonen van de behoefte van de beoogde ontwikkeling vereist de Ladder voor ontwikkelingen die buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk worden gemaakt ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De locatie van de ontwikkeling heeft op dit moment een agrarische bestemming en sluit niet aan op bestaande stedelijke bebouwing. Het project ligt in onze visie hiermee buiten bestaand stedelijk gebied en dus is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist. Deze motivering bestaat uit de onderstaande drie argumenten.

Ontwikkeling niet wenselijk en niet passend binnen bestaand stedelijk gebied

De beoogde ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan beslaan meerdere hectaren en vormen samen een geheel, waardoor deze niet los van elkaar kunnen worden gezien. Omdat het hier dus om een zeer omvangrijke ontwikkeling gaat met sterk met elkaar samenhangende componenten vinden we een locatie binnen bestaand stedelijk gebied niet passend. Zelfs wanneer een locatie van de benodigde omvang zou bestaan binnen bestaand stedelijk gebied zou het bovendien met het oog op de te verwachten verkeersstromen die een dergelijke ontwikkeling genereert niet wenselijk zijn deze ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Concept sluit aan op de bestaande natuurlijke omgeving

Het beoogde concept sluit bovendien aan op de bestaande natuurlijke omgeving van locatie De Acht Morgen, onder andere via het outdoor speelpark/survivalbaan, het (outdoor)evenemententerrein en de 'openbare' ruimte tussen de verblijfsaccommodaties. Het concept hangt hierdoor sterk samen met de landschappelijke kwaliteiten die de beoogde locatie biedt. Deze kwaliteiten zijn niet te vinden binnen bestaand stedelijk gebied.

Project past binnen regionaal en gemeentelijk beleid op recreatie en toerisme

Tot slot past de beoogde ontwikkeling op deze locatie goed binnen het regionaal en gemeentelijk beleid op recreatie en toerisme. Zo benoemt de gemeente West Maas en in het bijzonder kansen voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie in het gebied rondom het recreatiegebied De Gouden Ham. Het ontwikkelen van het beoogde programma op een andere locatie - al dan niet binnen bestaand stedelijk gebied - ligt hierdoor zowel vanuit ruimtelijk als vanuit commercieel perspectief niet voor de hand.