

Gemeente West Maas en Waal
De heer Van der Kamp
Dijkstraat 11
6658 AG Beneden-Leeuwen

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 9 februari 2018
Ons kenmerk : 17.150/HP/SB
Onderwerp : Bezoekersaantallen Landgoed De Acht Morgen en Dijkgraaf de Leeuwweg

1 Inleiding

Er zijn plannen voor ontwikkeling van dag- en verblijfsrecreatiefuncties op de locaties Dijkgraaf de Leeuwweg 58 en Landgoed De Acht Morgen in de gemeente West Maas en Waal. In het licht van de Ladder voor duurzame verstedelijking en de m.e.r.-procedure is het van belang om een goed beeld te hebben van de te verwachten bezoekersaantallen.

De raming van de bezoekersaantallen leest u in deze beknopte notitie. We lichten hierna eerst kort beide concepten toe, als uitgangspunt voor de te verwachten bezoekersaantallen. We maken hierbij onderscheid tussen de twee locaties: Dijkgraaf de Leeuwweg 58 en Landgoed De Acht Morgen. Vervolgens geven we het te verwachten aantal bezoekers per jaar per onderdeel aan, met een onderbouwing van de cijfers op hoofdlijnen. Tot slot geven we voor beide locaties de aantallen weer in een totaaloverzicht.

2 Concept

Landgoed De Acht Morgen: groepsaccommodatie en combinatie van Leisure-activiteiten

Het hoofdonderdeel van het concept is een groepsaccommodatie met circa 1.000 tot 1.250 overnachtingsplaatsen, primair gericht op het accommoderen van grote groepen (vanaf circa 50 personen). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om gethematiseerde clusters van vakantiewoningen geschikt voor groepen, met een optimale belevingswaarde. Ook een hotel met (maximaal) 250 overnachtingsplaatsen behoort tot het plan. Er is invulling van maximaal 1.250 overnachtingsplaatsen mogelijk in het gebied. Daarnaast is er een Leisureonderdeel beoogd (terrein/complex binnen het plangebied). Hierin wordt een combinatie van activiteiten ondergebracht. Functies die hier een plek kunnen krijgen: wellness (bv. enkele saunacabines), zwembad/zwemparadijs, indoor speelpark en een outdoor speelpark / survivalbaan. De totale omvang bedraagt maximaal 10.000 m² bvo, nadrukkelijk bedoeld voor de verschillende activiteiten samen. Aanvullend zijn horeca, aanverwante panden en een evenementenlocatie in het plan opgenomen.

We gaan uit van de onderdelen zoals aangegeven in onderstaande tabel met daarbij de maximale metrages, vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

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.

Dijkgraaf de Leeuwweg: verblijfsrecreatie en indoorspeelpark

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. Daarnaast zijn enkele kleinere functies onderdeel van het plan.

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, ongeschikt aan bovenstaande programma
	Kinderboerderij	Nevenactiviteit, ongeschikt aan bovenstaande programma

Onderstaand zijn beide ontwikkellocaties op kaart weergegeven. De percelen hebben ieder 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



3 Bezoekersaantallen

Hierna geven we per onderdeel het te verwachten aantal bezoekers per jaar in bandbreedten. We bundelen vergelijkbare functies en sluiten af met een totaaloverzicht van het aantal bezoekers per ontwikkeling.

Verblijfsrecreatie

Voor de onderdelen verblijfsrecreatie baseren we ons op de beoogde aantallen overnachtingsplaatsen, de typen plaatsen (groepsaccommodatie, camping, bed & breakfast, et cetera) en de hierbij verwachte bezettingsgraden. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- Voor groepsaccommodatie baseren we de bezettingsgraad (15 - 20%) en het gemiddeld aantal overnachtingen (circa 2,5) per gast op cijfers van het CBS (2016) en gegevens van het Centrum Voor Groepsaccommodaties¹.
- De bezettingsgraad van het hotel is gebaseerd de bezettingsgraad van groepsaccommodaties (15-20%) en reguliere- (ca. 65%) en congreshotels (ca. 55%). We beschouwen hierbij het hotel als aanvulling op de groepsaccommodatie en het congrescentrum en gaan er vanuit dat het gebruik van het hotel hier sterk mee samen hangt. De gegevens zijn gebaseerd op basis van het cijfers van het CBS (2016), Rabobank Cijfers en Trends (2017) en onderzoek naar conferentiehôtel (Invast hotels, 2012).
- De invulling van het onderdeel verblijfsrecreatie op locatie Dijkgraaf De Leeuwweg staat nog niet vast. We hanteren daarom een brede bandbreedte in de bezettingsgraad (20 - 30%) en het gemiddeld aantal overnachtingen (circa 3 - 5) per gast, op basis van cijfers van het CBS (2016) voor diverse vormen van verblijfsrecreatieve logiesaccommodaties.
- Voor de Bed & Breakfast hanteren we de bezettingsgraad (45 - 50%) en op basis van cijfers van het CBS (2016) voor Hotels/pensions/jugendaccommodaties en een gemiddeld aantal overnachtingen van circa 1,5 per gast.

¹ Op basis van gegevens CVG, de organisatie achter www.GROEPEN.nl. Bookingwebsite met ruim 700 accommodaties in het systeem.

Tabel 3: opbouw raming aantal gasten onderdelen verblijfsrecreatie

Onderdeel	Locatie	Aantal plaatsen (min. / max.)	Bezettingsgraad (min. / max.)	Aantal overnachtingen (min. / max.)	Aantal gasten (min. / max.) afgerond
Groepsaccommodatie	Landgoed De Acht Morgen	1.000	15%	54.750	20.000
		1.250	20%	91.250	35.000
Hotel	Landgoed De Acht Morgen	250	35%	31.938	10.000
			43%	38.781	15.000
Groepsaccommodaties/ huisjes/camping	Dijkgraaf De Leeuwweg	220	20%	16.060	3.000
			30%	24.090	8.000
Bed & Breakfast	Dijkgraaf De Leeuwweg	16	45%	2.628	1.500
			50%	2.920	2.000

Bron: CBS Statline (2016), CVG (2017), Invast hotels (2012), bewerking Stec Groep (2017). Afronding aantal gasten op 1.000-tallen.

Gelet op de maximering in de plannen verwachten we in totaal circa 35.000 - 45.000 bezoekers.

Leisure en evenementen

Voor leisure en evenementen gaan we uit van de maxima zoals in de plannen zijn vastgelegd. Hierbij ontstaat overigens wel een dubbeltelling, omdat sprake is van een maximale oppervlakte voor het gehele leisure-onderdeel in de plannen.

Indoor speelpark

In beide plannen is een indoor speelpark opgenomen. Gelet op de omvang van beide plannen betreft het een wezenlijk andere invulling. We taxeren het speelpark in het plan Dijkgraaf De Leeuwweg als kleinschalig/middelgroot. We denken bijvoorbeeld aan een binnenspeeltuin. Het speelpark in het plan Landgoed De Acht Morgen taxeren we als grootschalig. Hier denken we meer aan een grotere accommodatie waar ook grootschalige attracties te vinden zijn (met bv. een kleinere achtbaan, botsauto's, etc.). Het aantal bezoekers zal hierdoor ook sterk afwijken van elkaar.

Op basis van gerealiseerde bezoekersaantallen bij o.a. Monkey Town, Ballorig en enkele zelfstandige aanbieders van speelparken maken we een inschatting voor een klein/middelgroot indoor speelpark. Een gemiddeld indoor speelpark van circa 2.500-4.000 m² trekt tussen 25.000 en 50.000 bezoekers per jaar. Omdat de ontwikkeling in het plan Dijkgraaf De Leeuwweg aanzienlijk kleinschaliger is, verwachten we ook een kleiner aantal bezoekers. We schatten in dat dit tussen 12.500 en 20.000 bezoekers op jaarbasis betreft.

Voor Landgoed De Achtmorgen kijken we naar de grotere indoor speelparken in Nederland. We denken onder andere aan Kidzcity in Utrecht, Superfun in Amersfoort en grotere vestigingen van Balorig/Monkey Town. We houden hierbij rekening met de ligging van Landgoed De Acht Morgen en de verblijfsrecreatieve component. Rekening houdend met een reële afslag voor een minder centrale ligging ten opzichte van de hierboven genoemde voorbeelden, verwachten we dat een indoor speelpark met een omvang van maximaal 7.000 m² circa 35.000-60.000 bezoekers zal trekken.

Wellnesscentrum

De plannen voor een (kleinschalig) wellnesscentrum in het plan Landgoed De Acht Morgen betreft een oppervlakte van maximaal 1.000 m². Gelet op een gemiddelde omvang gaat het om enkele cabines en overige faciliteiten. We taxeren een dergelijke voorziening als klein/middelgroot en een verzorgingsgebied dat vooral lokaal (15 minuten) beslaat. Overigens zal het grootste deel van de bezoekers verblijfsrecreanten (in of buiten het gebied) betreffen. Het aantal bezoekers bij een dergelijke faciliteit ligt op 15.000-20.000 bezoekers op jaarbasis. Hiervoor hanteren we cijfers uit 'Het wellnesscentrum in beeld' (Spronsen, 2015), 'Nationaal Saunabezoekersonderzoek' (Spronsen, 2017) en 'Cijfers en Trends Wellnesscentra en Sauna's' (Rabobank, 2016).

Zwembad/zwemparadijs

Voor het zwembad gaan we uit van een groot of meerdere kleine baden, inclusief faciliteiten en voorzieningen (zoals ligruimte, omkleedruimte en douches). Diverse onderzoeken (o.a. Kennisbank Sport en Bewegen, 2016, Synarchis Adviesgroep, 2015) laten zien dat het aantal bezoekers per m² zwembad circa 150-175 bedraagt. In het plan voor een zwembad/zwemparadijs gaan we uit van een (of enkele baden) met een totale oppervlakte van 500m². Op basis van deze cijfers komen we tot 75.000-90.000 bezoekers op jaarbasis. Ook hier zal een belangrijk deel van de bezoekers afkomstig zijn van de verblijfsrecreanten in het gebied / de omgeving.

Theater/concerthal

Voor de inschatting van het aantal bezoekers aan de theater en concerthal maken we gebruik van cijfers van het CBS (CBS Statline, 2017). Hieruit volgt dat bij een omvang van 1.500 m², een zaal gevuld kan worden met circa 200-300 stoelen (excl. podium, kleedruimte, coulissen). De gemiddelde landelijke stoelbezetting ligt rond de 50 tot 75 per jaar. Omdat het hier vooral gaat om performances die gerelateerd zijn aan verblijfsgasten doen we een kleine afslag. Rekenend met een gemiddelde stoelbezetting van 40 tot 60 per jaar gaan we uit van 5.000-15.000 bezoekers op jaarbasis, waarbij een groot deel van de bezoekers afkomstig zal zijn van de overnachtingsplekken in de directe omgeving.

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). Specifiek 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. Kengetallen over bezoek lopen sterk uiteen en is afhankelijk van de daadwerkelijke invulling. Een bandbreedte voor het bezoek loopt uiteen van 10.000 tot 20.000 bezoekers op jaarbasis.

Outdoor speelpark / survivalbaan

Het outdoor speelpark / survivalbaan wordt hoofdzakelijk ingevuld met een klimpark. Op basis van de oppervlakte en referenties verwachten we 20.000-30.000 bezoekers op jaarbasis. Deels bestaat hier overlap tussen de verblijfsrecreanten in het gebied en de recreatieve voorziening.

Outdoor evenementen

Er kunnen maximaal 14 evenementen per jaar georganiseerd worden. Een representatieve invulling is een marktachtige/braderie (circa 5x per jaar) en een negental muziekevenementen. Uitgaande van kengetallen op basis van VVV, NBTC en diverse muziekevenementen gaan we uit van:

- 1.500 – 2.000 bezoekers per braderie/markt
- 2.000 – 3.000 bezoekers per muziekevenement

In totaal levert dit een bezoekerstotaal op van circa 25.000 – 35.000 per jaar.

Samengevat geven we hieronder de bezoekersaantallen in beide locaties per leisure-onderdeel.

Tabel 4: opbouw raming aantal bezoekers Leisure-onderdelen

Onderdeel	Locatie	Oppervlakte	Aantal bezoeker (min. en max.)
Indoor speelpark	Dijkgraaf De Leeuwweg	Max. 1.000 m2 b.v.o.	12.500
			20.000
Indoor speelpark	Landgoed De Acht Morgen	Max. 7.000 m2 b.v.o.	35.000
			60.000
Wellnesscentrum	Landgoed De Acht Morgen	Max. 1.000 m2 b.v.o.	15.000
			20.000
Zwembad/zwemparadijs	Landgoed De Acht Morgen	Max. 1.500 m2 b.v.o.	75.000
			90.000
Theater/concerthal	Landgoed De Acht Morgen	Max. 1.500 m2 b.v.o.	5.000
			15.000
Congrescentrum	Landgoed De Acht Morgen	Max. 3.000 m2 b.v.o.	10.000
			20.000
Outdoor speelpark/survivalbaan	Landgoed De Acht Morgen	3 hectare	20.000
			30.000
(Outdoor)evenementen	Landgoed De Acht Morgen	5.500 m2 b.v.o.	25.000
			35.000

Horeca

Voor horecaonderdelen baseren we ons op de beoogde omvang van de onderdelen en de daarbij te verwachten indicatieve omzet, in combinatie met een inschatting van de gemiddelde prijzen van maaltijden. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- Op basis van cijfers van HorecaDNA (2016) weten we de gemiddelde omvang en de gemiddelde omzet van een horecagelegenheid in Nederland. Door deze terug te rekenen naar de beoogde omvang van de horecaonderdelen op beide locaties komen we tot een gefundeerde indicatie van de te verwachten omzet. Deze stellen we vervolgens nog licht bij op basis van referentiecijfers.
- Vervolgens delen we de omzet door de gemiddelde te verwachten bestedingen per persoon. Naar verwachting liggen deze voor Landgoed De Acht Morgen (gemiddeld circa € 11 tot € 15 per persoon) hoger dan voor Dijkgraaf De Leeuwweg (gemiddeld circa € 5 tot € 10 per persoon). We gaan er vanuit dat in de horecagelegenheid van Landgoed De Acht

Morgen meer volledige maaltijden worden geserveerd, terwijl het bij de horecagelegenheid van Dijkgraaf De Leeuwweg naar verwachting vooral gaat om een simpele maaltijd of een drankje.

- Omdat een deel van de bezoekers aan de horecaonderdelen in het gebied overnacht zal sprake zijn van een dubbeltelling.

Tabel 5: opbouw raming aantal gasten onderdelen horeca

Onderdeel	Locatie	Indicatie omzet	Inschatting besteding per persoon (hoog/laag)	Aantal bezoekers (min. / max.) afgerond
Zelfstandige horeca 625 m ²	Landgoed De Acht Morgen	€ 470.000	€ 15	30.000
			€ 11	45.000
Zelfstandige horeca 50 m ²	Dijkgraaf De Leeuwweg	€ 110.000	€ 10	10.000
			€ 5	20.000

Bron: HorecaDNA (2016), inschatting gemiddelde prijzen maaltijden, bezoekersaantallen referentiebedrijf, bewerking Stec Groep (2017). Afronding bezoekersaantallen op 5.000.

4 Totaal aantal bezoekers per locatie

De cijfers uit de voorgaande analyse leiden samen tot een totaal indicatief aantal bezoekers voor de locaties Dijkgraaf de Leeuwweg 58 en Landgoed De Acht Morgen. We passen hierbij drie correcties toe:

- **Correctie voor het maximaal beoogde slaappleatsen.** Voor Landgoed De Acht Morgen zijn in totaal maximaal 1.250 overnachtingsplaatsen beoogd.
- **Correctie voor het maximaal beoogde aantal m².** Voor Landgoed De Acht Morgen is in totaal maximaal 10.000 m² gereserveerd voor indoor Leisure-activiteiten. De losse onderdelen waarmee is gerekend tellen samen op tot circa 14.000 m². We corrigeren hiervoor door te rekenen met circa 71% van de optelsom van bezoekersaantallen van de losse Leisure-onderdelen.
- **Correctie voor dubbeltelling.** Om tot het totaal aantal unieke bezoekers te komen moeten bezoeken van gasten van de verblijfsrecreatie aan de Leisure- of horecaonderdelen worden afgetrokken van het totaal aantal bezoekers aan deze onderdelen. Voor Landgoed De Acht Morgen gaan we hierbij uit van 1 tot 1,25 bezoeken aan een Leisure-onderdeel van verblijvende gasten en 1 tot 1,25 bezoeken aan de horeca. In totaal gaat het dus om 2 tot 2,5 bezoeken aan de losse onderdelen van gasten die in de groepsaccommodatie of het hotel verblijven. Dit komt neer op circa 35% van alle bezoeken. Voor Dijkgraaf de Leeuwweg 58 verwachten we dat dit percentage hoger ligt (circa 50%), doordat de bovenregionale aantrekkingskracht naar verwachting beperkter is door de beperktere omvang van de Leisure- en horecaonderdelen.

Hieruit volgen de volgende tabellen voor de twee te ontwikkelen locaties.

Tabel 6: raming bezoekersaantallen Landgoed De Acht Morgen

Onderdeel	programma	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Verblijfsrecreatie	Max. 1.250 overnachtingsplaatsen	30.000 – 35.000	35.000
Groepsaccommodatie	Max. 1.250 overnachtingsplaatsen	20.000	35.000

stec groep

Hotel	Max. 250 overnachtingsplaatsen	10.000	15.000
Leisure (indoor)	Totaal (Bij max. 10.000 m²)	140.000 (100.000)	205.000 (145.000)
Wellnesscentrum	Max. 1.000 m² b.v.o.	15.000	20.000
Zwembad/zwemparadijs	Max. 1.500 m² b.v.o.	75.000	90.000
Indoor speelpark	Max. 7.000 m² b.v.o.	35.000	60.000
Theater/concerthal	Max. 1.500 m² b.v.o.	5.000	15.000
Congrescentrum	Max. 3.000 m² b.v.o.	10.000	20.000
Leisure (outdoor)	Max. 3 hectare	20.000	30.000
Outdoor speelpark/survivalbaan	3 hectare	20.000	30.000
Horeca	Max. 625 m² b.v.o.	30.000	45.000
Zelfstandige horeca	Max. 625 m² b.v.o.	30.000	45.000
Evenementen	Max. 5.500 m² b.v.o.	25.000	35.000
(Outdoor)evenementen	5.500 m² b.v.o.	25.000	35.000
Aantal bezoekers Leisure (max. 10.000 m² indoor), horeca en evenementen		175.000	255.000
Aantal bezoeken aan Leisure en horeca van gasten (2 tot 2,5x per gast)		60.000	87.500
Aantal unieke bezoekers Leisure, horeca en evenementen		115.000	167.500
Aantal gasten in verblijfsaccommodaties		30.000	35.000
Aantal unieke bezoekers in totaal		145.000	202.500

Indicatie in bandbreedten, afgerond op 500, uitgaande van kengetallen en beoogde programma.

Tabel 7: raming bezoekersaantallen Dijkgraaf de Leeuwweg 58

Onderdeel	programma	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Verblijfsrecreatie	Max. 236 overnachtingsplaatsen	4.500	10.000
Groepsaccommodaties/huisjes/camping	220 overnachtingsplaatsen	3.000	8.000
bed & breakfast	8 kamers (ca. 2 slaapplekken per kamer)	1.500	2.000
Leisure (indoor)	Max. 1.000 m² b.v.o.	12.500	20.000
Indoor speelpark	Max. 1.000 m² b.v.o.	12.500	20.000
Horeca	Max. 50 m² b.v.o.	10.000	20.000
Zelfstandige horeca	Max. 50 m² b.v.o.	10.000	20.000
Aantal bezoekers Leisure en horeca		22.500	40.000
Aantal bezoeken aan Leisure en horeca van gasten (circa 50% van totaal)		11.250	20.000
Aantal unieke bezoekers Leisure en horeca		11.250	20.000
Aantal gasten in verblijfsaccommodaties		4.500	10.000
Aantal unieke bezoekers in totaal		15.750	30.000

Indicatie in bandbreedten, afrondingen bezoekersaantallen op 250, uitgaande van kengetallen en beoogde programma.