



Ontwikkeling Strand Horst

Ladderonderbouwing

Stec Groep aan SRO

Evert-Jan de Kort & Jasper Beekmans
15 augustus 2017

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en vraagstelling	5
1.2 Leeswijzer	5
2 Ladder voor duurzame verstedelijking	6
3 Ontwikkeling Strand Horst: concept	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Beschrijving concept.....	7
3.3 Programma	8
3.4 Noodzakelijkheid aparte Ladderonderbouwing	9
4 Ladderonderbouwing	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Recreatiewoningen	12
4.3 Hotel	17
4.4 Horeca	21
4.5 Sport/Fitness.....	23
4.6 Wellness/saunavoorzieningen	23
4.7 Congres-/zalencentrum.....	27
4.8 Evenementenhal/slechtweervoorziening	30
4.9 Kleinschalige indoor recreatie	31
Bijlage 1: Leisure leefstijlen	34
Bijlage 2: Kaarten	36
Bijlage 3: Plankaart Masterplan Strand Horst	37

Samenvatting

De gemeente Ermelo werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Strand Horst. Centraal staat de ontwikkeling van Strand Horst tot een kwalitatief hoogwaardig recreatiegebied met ruimte voor dagrecreatie, verblijfsrecreatie, leisure, ruimte voor congressen en evenementen, gericht op bezoekers met een actieve recreatiestijl. Water speelt daarin een nadrukkelijke rol. Een deel van de voorzieningen wordt rond een binnenhaven gerealiseerd. Binnen de totale ontwikkeling van Strand Horst is ruimte voor verschillende functies.

Een aantal van de beoogde functies is erg kleinschalig van omvang, of in omvang duidelijk nevengevoegd aan de totale ontwikkeling van het concept Strand Horst. Door die ontwikkeling zijn extra bezoekers te verwachten. Dit heeft een positief effect op het aantal bezoekers/gebruikers van bijvoorbeeld de golfbaan, Fundustry en Telstar. De (relatief beperkte) **uitbreiding van de clubhuizen/kantines** op deze locaties zijn daarom een logisch onderdeel van de totale ontwikkeling van Strand Horst. Onze taxatie is daarom dat een aparte Ladderonderbouwing voor deze uitbreiding niet nodig is.

Voor de toe te voegen **loods** in deelgebied jachthaven wordt getaxeerd dat het een logisch onderdeel is van de geplande ontwikkeling van Strand Horst. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de loods in het nieuwe bestemmingsplan niet groter is dan in het huidige en dat de functies die worden mogelijk gemaakt gerelateerd zijn aan de jachthaven.

In het programma zijn **vier bedrijfswoningen** opgenomen. Door ontwikkeling van Strand Horst is logischerwijs enige extra vraag naar bedrijfswoningen (denk aan beheerders van recreatiewoningen of de jachthaven) te verwachten. Het aantal bedrijfswoningen dat mogelijk wordt gemaakt is zo klein, dat ruimtelijke effecten zoals onaanvaardbare leegstand in (bedrijfs)woningen in de marktregio niet waarschijnlijk is. Een aparte Ladderonderbouwing lijkt daarom niet noodzakelijk.

Zo gezien is een functiespecifieke Ladderonderbouwing voor de volgende functies noodzakelijk:

- Recreatiewoningen.
- Hotel.
- Congres- en zalenfaciliteit.
- Evenementenhal.
- Sport/fitnessvoorziening.
- Wellness/saunavoorziening.
- Horeca.
- Kleinschalige indoor recreatie (speelparadijs, bowling).

Onderbouwing behoefte

We trekken de volgende conclusies voor de Ladderonderbouwing voor bovenstaande functies. In hoofdstuk 4 leest u de uitgebreide toelichting:

- Voor de functie **recreatiewoningen** wordt geconstateerd dat een beoogde toevoeging van het aanbod, circa 70 hoogwaardige recreatiewoningen/-appartementen, geen grote (onaanvaardbare) effecten heeft op het bestaande aanbod c.q. leegstand. Er zijn daarom weinig belemmeringen te verwachten vanuit de Ladder voor de recreatiewoningen.
- Voor de beoogde ontwikkeling van een **hotel** wordt de conclusie getrokken dat de toevoeging van het hotel naar verwachting enige (economische) verdringingseffecten teweeg zal brengen. Hierdoor vallen zwakke hotels op zwakke locaties af. Desondanks lijken effecten op leegstand gering. Naar verwachting trekt Strand Horst vooral doelgroepen waarvoor nu nog onderaanbod is.

- De beoogde **sport/fitnessvoorzieningen** zijn bedoeld voor gasten van de logiesfuncties die worden ontwikkeld (hotel en recreatiewoningen). Gasten kunnen als onderdeel van hun verblijf gebruik maken van deze voorzieningen. Een nevengeschikte sport/fitnessvoorziening is een onlosmakelijk onderdeel van de totale ontwikkeling van Strand Horst tot een recreatieve verblijfsbestemming. De marktregio van een nevengeschikte (circa 400-500 m²) sport/fitnessvoorziening is beperkt tot Strand Horst zelf. Hierdoor zullen naar verwachting elders geen onaanvaardbare (leegstands)effecten ontstaan. De overige vierkante meters voor deze functie (van het totaal van circa 1.000 m² uit het programma) kunnen via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- Voor de **wellness/saunavoorzieningen** geldt hetzelfde als voor de sport/fitnessvoorziening. Gasten die in het hotel of de recreatiewoningen verblijven, zullen gebruik willen maken van een kleinschalige wellnessvoorziening of sauna. Het is daarom een onlosmakelijk onderdeel van het totale concept. De marktregio van deze nevengeschikte voorziening (circa 600-900 m²) is beperkt tot Strand Horst. Hierdoor zullen naar verwachting elders geen onaanvaardbare (leegstands)effecten ontstaan. De overige vierkante meters voor deze functie (van het totaal van circa 1.500 m² uit het programma) kunnen via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- Voor **horeca** kan voor een belangrijk deel worden beredeneerd dat het ondergeschikt is aan de totaalontwikkeling van Strand Horst. Uitbreiding van de bestaande horeca past – op basis van kengetallen – grotendeels binnen een actuele regionale behoefte. Daarnaast is nog extra behoefte te verwachten van bezoekers van Strand Horst.
- De hotelkamers zullen voornamelijk gericht zijn op de zakelijke markt. Hotels van deze omvang met een zakelijk profiel bieden vaak ook **congres-/zalenfaciliteiten** aan. Op basis van de beperkte kwantitatieve marktruimte voor hotels wordt verwacht dat ook de kwantitatieve behoefte aan congrescentra beperkt zal zijn. Kwalitatief kan toevoeging van een congrescentrum wel een verrijking zijn wanneer het congrescentrum integraal onderdeel is van het hotel. Een congres-/zalencentrum van circa 1.000 m² is passend als onlosmakelijk, nevengeschikt onderdeel van een hotel van 150 kamers. In dit geval leidt dit niet tot een onaanvaardbaar ruimtelijk effect. De overige vierkante meters voor deze functie (van het totaal van 5.400 m² uit het programma) kunnen via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- Een **evenementenhal/slechtweervoorziening** is onlosmakelijk verbonden met het totale concept. Gezien de omvang van de evenementenhal en aard van de evenementen gaan we uit van een regionaal tot landelijk marktgebied. Daarom is het ontstaan van onaanvaardbare leegstand elders onrealistisch. Onze taxatie is dat er weinig belemmeringen zijn vanuit de Ladder voor deze ontwikkeling.
- Voor de **bowlingbaan en indoor speelparadijs** laat de huidige marktsituatie ruimte voor toevoeging van een kleinschalig bowlingcentrum met eventueel lichte, ondergeschikte horeca. Door de te verwachten extra bezoekers van Strand Horst en het feit dat een indoor speelparadijs op deze locatie een nieuwe niche kan bedienen, zijn de te verwachten onaanvaardbare leegstandseffecten op de bestaande voorzieningen in de marktregio naar verwachting beperkt. Toevoeging van een kleinschalige voorziening (maximaal 1.000 m²) is daarom vanuit de Ladder te onderbouwen.

Realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

Voor veel functies lijkt een locatie-voor-locatieafweging niet noodzakelijk aangezien de functies deel uitmaken van een totaalconcept. Ze kunnen dus niet op losse locaties worden ontwikkeld. Het totaal van de verschillende functies zorgt voor een (dag)recreatief cluster, gelegen aan het water en de snelweg. De verschillende functies zouden los van elkaar op verschillende locaties geen totaalconcept vormen. Verder is relevant dat de huidige bestemming van het onbebouwde gebied 'dagrecreatie' is. Delen van het plangebied zijn al in gebruik voor verschillende functies: recreatiewoningen, bedrijvigheid, horeca, et cetera. Onze inschatting is dat het pleitbaar¹ is dat Strand Horst in de huidige situatie al bestaand stedelijk gebied is.

¹ Op basis van door ons ingewonnen juridisch advies.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Ermelo werkt aan het bestemmingsplan voor Strand Horst

De gemeente Ermelo werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het recreatiegebied 'Strand Horst' in Ermelo. Het plan moet het mogelijk maken om diverse vormen van recreatie toe te voegen in het gebied. Hiermee willen gemeente en eigenaar een kwaliteitsimpuls geven aan Strand Horst en zo de economische en recreatieve meerwaarde van het gebied versterken. Deze doelstelling wordt in beleid al geborgd in onder andere de Visiekaart Strand Horst 2013 en de Structuurvisie Ermelo 2025. Ook is door de gemeente voor de ontwikkeling al een Masterplan opgesteld.

Het plan voorziet waarschijnlijk in nieuw ruimtegebruik; een Laddertoets is dan ook nodig

Omdat er met het bestemmingsplan van Strand Horst naar verwachting planologisch ruimte wordt geboden aan een nieuwe ontwikkeling, is het van belang de ontwikkeling te motiveren aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). Om een eerste inschatting te geven in de behoefte aan en haalbaarheid van de beoogde functies voor de Ladder, heeft Rho adviseurs in maart 2016 een quickscan uitgevoerd. Hieruit bleek dat er naar verwachting kansen zijn voor de geplande leisurevoorzieningen, maar wel op voorwaarde dat deze sterk onderscheidend zijn van het huidige aanbod en er wordt gewerkt aan een algehele versterking van de dagrecreatieve voorzieningen. In dat geval leidt de ontwikkeling van Strand Horst niet tot onaanvaardbare leegstand, zo oordeelt Rho adviseurs.

Concreet gaan we aan de slag met wat er nodig is om tot een goede Laddermotivering te komen, en in welke opzet de ontwikkeling kansrijk te motiveren is. Er wordt daarbij onder meer gekeken naar hoe een goede planologische afbakening van de ontwikkeling te maken is, of behoefte ook echt aantoonbaar is en niet op andere plekken te voorzien is, wat de te verwachten effecten op leegstand zijn in de regio en of deze aanvaardbaar zijn en of er sprake is van een goede regionale afstemming.

Voor u ligt het tweede deel van onze rapportage: een Ladderonderbouwing voor Strand Horst

We spraken af een rapportage op te stellen in twee delen. De inhoud van beide delen en de positie hiervan in het onderzoekstraject lichten we hieronder toe:

- **Deel A.** Het traject startte met een strategische workshop (7 november 2016), waarin de precieze stappen voor de nadere marktanalyse en Laddercheck bepaald werden. Ter voorbereiding van de workshop beoordeelden we de quickscan van Rho adviseurs, aangevuld met onze eigen inzichten en inschattingen, en hebben we op een rij gezet welke Ladderkansen en -risico's wij zien, gebaseerd op onze eigen bureau-expertise, bestaand onderzoek, cijfers en relevant beleid.
- **Deel B.** Een nadere marktanalyse en Laddercheck/-onderbouwing volgde. We maken hierin, conform de strategie van de Ladder, een vraaganalyse, aanbodanalyse, inventariseren de (eventuele) mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied en duiden eventuele effecten op leegstand.

Deel B, de onderbouwing conform de eisen die de Ladder daaraan stelt, ligt nu voor u.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt kort de Ladder toegelicht. In hoofdstuk 3 beschrijven we het totale concept van de ontwikkeling van Strand Horst. In hoofdstuk 4 leest u de Ladderonderbouwing voor de functies die worden toegevoegd.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de Ladder op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan voor Strand Horst zal na die datum in procedure worden gebracht. We gebruiken daarom de nieuwe Laddertekst.

Overheden moeten op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

ARTIKEL 3.1.6 LID 2 BRO

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.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan:

"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 onder i van het Bro wordt verstaan onder 'stedelijke ontwikkeling':

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

De Ladder geeft de kaders aan voor alle juridisch bindende ruimtelijke plannen, zoals bestemmings- en inpassingsplannen.

De gemeente is voornemens om op de ontwikkellocatie Strand Horst verschillende functies toe te voegen. Daarvoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. De ontwikkeling is te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toelichting van het bestemmingsplan moet daarom een Ladderonderbouwing worden opgenomen.

3 Ontwikkeling Strand Horst: concept

3.1 Inleiding

Binnen het plangebied worden verschillende functies toegevoegd. Voor de Ladderonderbouwing is het relevant om per functie te bepalen of ze onderdeel zijn van het concept en dus vooral de bezoekers van Strand Horst zullen aanspreken, of dat een functie 'stand alone' kan functioneren. De belangrijkste criteria hiervoor zijn omvang en functie. Een ontwikkeling die op basis van de omvang logischerwijs meer dan alleen de vraag vanuit bezoekers van Strand Horst kan bedienen, kent een andere marktregio dan precies dezelfde functie met een veel kleinere omvang. Een voorbeeld kan dit verduidelijken. Een fitnesszaal in een hotel met enkele fitnessapparaten zal logischerwijs vooral gebruikt worden door hotelgasten. Er zullen niet veel mensen speciaal voor naar het hotel komen. Een sport/fitnessvoorziening die in omvang net zo groot is als een zelfstandig fitnesscentrum kan meer mensen dan alleen de hotelgasten bedienen en zal ook bezoekers van buiten het hotel aantrekken. De marktregio voor beide voorzieningen is daarom anders. Daarmee kan de relevante marktregio verschuiven, wat gevolgen heeft voor het in beeld brengen van vraag en aanbod. Om dit soort verschuivingen en de gevolgen daarvan te bepalen en dus een goed passende Ladderonderbouwing te kunnen maken, is het van belang het concept en de toegevoegde waarde daarvan duidelijk te beschrijven. In de volgende paragrafen leest u een beschrijving van het concept Strand Horst.

3.2 Beschrijving concept

Met de beoogde ontwikkeling van Strand Horst worden verschillende functies mogelijk gemaakt. Deze functies maken deel uit van een totaalconcept: de ontwikkeling van Strand Horst tot een kwalitatief hoogwaardig recreatiegebied met ruimte voor dagrecreatie, verblijf, leisure, congressen en evenementen, gericht op bezoekers met een actieve recreatiestijl, waarin water een nadrukkelijke rol speelt. Strand Horst trekt nu vooral bezoekers in de zomer, omdat het strand de belangrijkste trekker is. Door het diverse aanbod aan voorzieningen (zoals horeca, congressen en evenementen) dat wordt gerealiseerd, trekt de locatie jaarrond bezoekers. In de evenementenhal worden uiteenlopende activiteiten georganiseerd. Zoals sportevenementen (turn- en trampolinetoernooien), concerten, voorstellingen en exposities. In de zomer kan ook het buitenterrein (plein/parkeerplaats en strand) worden gebruikt.

Figuur 1: verbeelding ontwikkeling door ontwikkelaar



Bron: presentatie structuurontwerp recreatieve ontwikkellocatie Strand Horst, Vandenbrink Onroerend Goed.

De ligging van de locatie aan het water en de daaraan verbonden recreatiemogelijkheden maken een unieke ontwikkeling mogelijk. De verbinding met het water speelt dan ook een belangrijke rol in de ontwikkeling. Naast dagrecreatie wordt ingezet op het versterken van de verblijfsrecreatie. Door de al aanwezige jachthaven is de locatie ook goed bereikbaar vanaf het water. Bezoekers die met de boot komen, kunnen overnachten in het hotel, maar ook in de vakantieappartementen die rond de binnenhaven worden gerealiseerd. Ook worden drijvende recreatiewoningen gebouwd. Bezoekers met een boot kunnen daar direct aanleggen. Op dit moment is Strand Horst al een belangrijke trekpleister in Nederland voor kite- en windsurfers. Door het toevoegen van luxe recreatiewoningen (lodges) in het noordelijke deel van het plangebied (het surf cluster) wordt deze unieke positie binnen Nederland verder versterkt.

Ook de bezoekers van het strand, dat openbaar toegankelijk blijft, kunnen gebruik maken van de horecavoorzieningen die in het plangebied worden gerealiseerd. Door een fiets- en voetgangersverbinding langs het water worden de verschillende onderdelen van Strand Horst goed met elkaar verbonden.

Uit het Masterplan Strand Horst, de Visiekaart Strand Horst 2013 en de Structuurvisie Ermelo 2025 blijkt dat de gemeente een kwalitatieve impuls beoogt voor het plangebied. In de kwaliteitsdoelstellingen is daarom opgenomen dat een kwalitatief hoogwaardige invulling op toeristisch recreatief gebied wordt voorzien voor regionale aantrekkingskracht. Een unieke uitstraling en goede ruimtelijke verschijning zijn hiervoor van belang, zo is in de doelstellingen omschreven. Dit sluit aan bij de omschrijving van het totale concept.

In de bijlage is de plankaart behorend bij het Masterplan Strand Horst opgenomen.

3.3 Programma

Het programma dat wordt voorzien op Strand Horst is in onderstaande figuur opgenomen.

Figuur 2: beoogd programma Strand Horst

Omschrijving	Omvang
Ontwikkellocatie	
Evenementenhal	6.000 m ²
Hotel	150 kamers
Sport, fitness, bowlingbaan	1.850 m ²
Congres en zalenfaciliteiten	5.400 m ²
Wellness (event incl. zwembad)	1.500 m ²
Horeca	500 m ²
Horeca Landmark (bovenin)	650 m ²
Horeca terras (bovenin)	650 m ²
Indoor speelparadijs	1.000 m ²
Totaal	17.550 (excl hotel)
Jachthaven	
Drijvende recreatiewoning	15 stuks
Loods (kan al in bestaand bp maar andere plek)	1.750 m ²
Foodplaza	
Vakantieappartementen Bellini's	16 stuks
Vakantieappartementen Wok inn	16 stuks
Uitbreiding horeca Bellini's (toekomst 1.000, huidig 350)	650 m ²
Uitbreiding horeca Wok inn 2.800 toekomst, huidig 1350)	1.450 m ²
Bedrijfswoning Bellini	1 stuk
Bedrijfswoning Wok inn	1 stuk
Telstar	
Lodges	20 stuks
Bedrijfswoning	1 stuk

Vergroting bebouwing (huidig 500 m ²)	300 m ² (toevoeging)
Fundustry	
Bedrijfswoning	1 stuk
Vergroting bebouwing (huidig 300 m ²)	150 m ² (toevoeging)
Pitch en Putt	
Bedrijfswoning (interne verbouwing)	1 stuk
Bed and breakfast (interne verbouwing)	1 stuk
Vergroting bebouwing (huidig 300 m ²)	150 m ² (toevoeging)

Bron: gemeente Ermelo (versie februari 2017)

3.4 Noodzakelijkheid aparte Ladderonderbouwing

Binnen de totale ontwikkeling van Strand Horst is ruimte voor verschillende functies. We pellen per deelgebied de verschillende functies af en maken een inschatting van de noodzaak voor een aparte Ladderonderbouwing. Waar een aparte Ladderonderbouwing niet noodzakelijk is, lichten we dit toe. Voor de te beladden functies wordt dit toegelicht in het volgende hoofdstuk.

Deelgebied: ontwikkellocatie

Aparte Ladderonderbouwing noodzakelijk:

- Evenementenhal.
- Hotel.
- Sport/fitness.
- Congres- en zalenfaciliteit.
- Wellness/sauna.
- Horeca.
- Indoor speelparadijs.
- Bowlingbaan.

Binnen de ontwikkeling is ruimte gereserveerd voor **kleinschalige, nevengechikte detailhandel**. Grootchalige detailhandel of winkels voor dagelijkse boodschappen worden niet toegestaan. Het gaat alleen om binnen het concept passende detailhandel. Deze voorziet in de behoefte van bezoekers van Strand Horst, zoals een paar slippers, badhanddoek, zonnebrand of souvenir. Deze voorzieningen zijn een logisch onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling van Strand Horst. En bedient alleen de extra vraag die samenhangt met bezoekers van Strand Horst. Inwoners van Ermelo en omliggende gemeenten zullen van deze voorzieningen nauwelijks gebruik maken. De ruimtelijke effecten op bestaande detailhandel zijn daarom naar verwachting zeer beperkt. Voor de functie kleinschalige, nevengechikte detailhandel taxeren wij daarom dat een aparte Ladderonderbouwing niet nodig is.

Deelgebied: Jachthaven

Aparte Ladderonderbouwing noodzakelijk:

- Drijvende recreatiewoning.

Aparte Ladderonderbouwing niet noodzakelijk

- Loods: De loods is al bestemd in het huidige bestemmingsplan, maar in het nieuwe bestemmingsplan wordt deze op een andere plek gerealiseerd. We gaan ervan uit dat de oppervlakte niet toeneemt in het nieuwe bestemmingsplan.

Deelgebied: Foodplaza

Aparte Ladderonderbouwing noodzakelijk:

- Vakantieappartementen.
- Uitbreiding horeca.

Aparte Ladderonderbouwing niet noodzakelijk:

- Twee bedrijfswoningen: binnen de totale nieuwe stedelijke ontwikkeling nemen enkele bedrijfswoningen maar een zeer klein aandeel in. Dit betekent niet dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Logischerwijs ontstaat behoefte aan enkele bedrijfswoningen wanneer Strand Horst wordt ontwikkeld en bestaande bedrijven zoals de jachthaven en horeca worden uitgebreid en recreatiewoningen worden toegevoegd. Denk bijvoorbeeld aan een beheerder van de recreatiewoningen die op de locatie woont. De toevoeging van enkele bedrijfswoningen is proportioneel met de te verwachten toename aan vraag daarnaar. Daarom zal de toevoeging niet of nauwelijks tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten zoals onaanvaardbare leegstand van bedrijfswoningen elders, leiden. Een verdere, aparte Ladderonderbouwing voor deze functie lijkt ons daarom niet noodzakelijk.

Deelgebied: Telstar**Aparte Ladderonderbouwing noodzakelijk:**

- Lodges.

Aparte Ladderonderbouwing niet noodzakelijk:

- Bedrijfswoning (zie bedrijfswoningen onder deelgebied Foodplaza).
- Vergroting bebouwing: in een eerdere uitspraak maakte de RvS uit dat een beperkte uitbreiding van recreatie niet kwalificeert als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Op de planlocatie gaat het om een relatief beperkte uitbreiding van een clubhuis/kantine (circa 300m² uitbreiding en een bijgebouw voor de opslag van goederen (circa 75 m²)) met bestemming recreatie. Sporters kunnen er voor en na het sporten een drankje drinken, een broodje eten of een snelle hap eten. In dit deelgebied gaat het vooral om kite- en windsurfers. Door de ontwikkeling van Strand Horst zal het aantal sporters ook toenemen. Bijvoorbeeld doordat mensen een verblijf boeken in een lodge om het hele weekend te kunnen surfen. De beoogde uitbreiding voorziet daarmee in een behoefte die direct voortvloeit uit de toename van het aantal bezoekers. De concurrentie met bestaande clubhuizen, kantines of zelfs horeca in Ermelo en omliggende gemeenten zal beperkt zijn. Er worden daarom ook geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht door de beoogde ontwikkeling. Al met al taxeren we deze ontwikkeling niet Ladderplichtig en vinden om die redenen een aparte Ladderonderbouwing niet noodzakelijk.

Deelgebied Fundustry**Aparte Ladderonderbouwing niet noodzakelijk:**

- Bedrijfswoning (zie bedrijfswoningen onder deelgebied Foodplaza).
- Vergroting bebouwing: het gaat om een relatief beperkte uitbreiding van een clubhuis/kantine (circa 150m² uitbreiding en een bijgebouw voor de opslag van goederen (circa 75 m²)) met bestemming recreatie. Fundustry biedt sportieve activiteiten voor groepen/vrijgezellenfeesten, zoals paintballen, boogschieten en airsoft. Deelnemers kunnen arrangementen boeken inclusief eten en drinken (zoals barbecueën en cocktails maken). Door de ontwikkeling van Strand Horst zal het aantal deelnemers aan deze activiteiten ook toenemen. De beoogde uitbreiding voorziet daarmee in een behoefte die direct voortvloeit uit de toename van het aantal deelnemers. De concurrentie met bestaande horeca in Ermelo en omliggende gemeenten zal beperkt zijn. Bezoekers komen primair en specifiek voor de activiteit (zoals paintball) naar deze locatie en zullen eventueel een arrangement afnemen inclusief eten en drinken. Het is onwaarschijnlijk dat een inwoner van Ermelo hier een arrangement boekt inclusief eten als hij uit eten wil. De concurrentie met bestaande horeca is daarom nihil. We verwachten daarom geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door de beoogde ontwikkeling.

Deelgebied Pitch en Putt**Aparte Ladderonderbouwing niet noodzakelijk:**

- Bedrijfswoning (zie bedrijfswoningen onder deelgebied Foodplaza).
- B&B: het gaat om een kleine toevoeging door een interne verbouwing. De toevoeging van een of enkele kamers in een B&B is een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er een bestemmingswijziging

² ABRvS 17 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3398.

voor nodig is. Omdat het om een kleine toevoeging van enkele bedden gaat, en onderdeel uitmaakt van een veel grotere ontwikkeling met nog meer verblijfsrecreatie zijn de ruimtelijke effecten naar verwachting gering.

- Vergroting bebouwing: ook deze uitbreiding betreft een kantine/clubhuis, in dit geval van de Pitch en Putt golfbaan. De uitbreiding is beperkt van omvang (150 m² en 75 m² bijgebouw/opslag). Sporters kunnen hier wat eten en drinken voor of na het sporten (golf, footgolf en boogschieten). Daarnaast worden ook hier groepsarrangementen aangeboden van een combinatie van sporten met een barbecue, brunch of lunch. Ook hier geldt dat het aantal deelnemers aan activiteiten waarschijnlijk zal profiteren van de extra bezoekers die Strand Horst aantrekt. Inwoners van Ermelo en omliggende gemeenten zullen in hun keuze voor restaurantbezoek niet snel het restaurant van de golfbaan betrekken. De concurrentie met bestaande horeca lijkt ons daarom gering. Ruimtelijke effecten zoals onaanvaardbare leegstand zullen daarom naar verwachting beperkt zijn.

4 Ladderonderbouwing

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk presenteren we de Ladderonderbouwing. Deze is steeds per functie uitgewerkt in een aparte paragraaf. De opzet van elke paragraaf is steeds hetzelfde:

- **Marktregio:** het vaststellen van de relevante marktregio – ofwel reikwijdte van een functie – is de eerste vereiste vanuit de Ladder. Dit is nodig om vraag en aanbod op het juiste niveau in beeld te brengen en af te wegen. De marktregio verschilt per functie: voor een pretpark is die bijvoorbeeld landelijk. Voor een gemiddelde supermarkt is de marktregio lokaal.
- **Beschrijving behoefte:** confrontatie van vraag naar en aanbod van een bepaalde functie in de relevante marktregio.
- **Conclusies:** elke paragraaf wordt afgesloten met de conclusies voor die functie met betrekking tot de marktregio en behoefte onderbouwing.

HUIDIGE ONTWIKKELLOCATIE IS AL BESTAAND STEDELIJK GEBIED. APARTE BESCHRIJVING MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED ACHTEN WE NIET NODIG

De nieuwe Ladder vraagt voor ontwikkelingen die buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk worden gemaakt om een motivering waarom deze ontwikkelingen niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt vinden niet buiten bestaand stedelijk gebied plaats. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te voeren:

- Voor de in het bestemmingsplan beoogde functies geldt dat ze onderdeel uitmaken van de totale ontwikkeling van het concept Strand Horst. Het gaat niet om op zichzelf staande functies, maar ze zijn alle onlosmakelijk onderdeel van een kwalitatief hoogwaardig toeristisch-recreatief cluster. Het ontwikkelen van een of enkele functies op een plek niet direct op de locatie zelf zou daarom niet logisch zijn.
- Het plangebied wordt begrensd door de snelweg A28. In feite gaat het om een strook met een breedte van circa 100 meter en een lengte van circa 2 kilometer die al intensief wordt gebruikt voor verschillende vormen van recreatie. De invloed van de snelweg op de locatie is ook aanzienlijk. In het plangebied zijn al diverse recreatiewoningen, bedrijvigheid, detailhandel en horeca en daarbij horende voorzieningen zoals parkeren en een jachthaven en de nodige infrastructuur aanwezig. Met name het (deel)gebied rond de bestaande jachthaven is al verstedelijkt. De delen van het plangebied die nu niet bebouwd zijn, hebben volgens het bestemmingsplan Strand Horst 2006 de bestemming dagrecreatie. Op basis van de definitie van bestaand stedelijk gebied uit het Bro³ valt te betogen dat het gehele plangebied kan worden beschouwd als bestaand stedelijk gebied. Onze inschatting is daarom dat het pleitbaar is dat Strand Horst in de huidige vorm al bestaand stedelijk gebied is.

Een nadere motivering van mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied is daarom voor onderstaande functies niet noodzakelijk.

4.2 Recreatiewoningen

Definitie recreatiewoningen

Zoals uit de omschrijving van het concept blijkt, worden drie typen recreatiewoningen voorzien. Lodges in het noordelijke deel (het surf cluster), vakantieappartementen en drijvende recreatiewoningen in het middengebied. Het gaat nadrukkelijk niet om huisjes voor bewoning, maar om huisjes voor wisselende en kortdurende verhuur voor recreatie. Dit zal ook in het bestemmingsplan worden geborgd.

³ “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”.

Mark regio: vraagzijde heel Nederland, aanbodzijde met name Veluwe

De mark regio voor recreatiewoningen is groter dan alleen de regio waarbinnen Strand Horst gelegen is. Gebruikers komen immers uit een grotere regio dan alleen de Veluwe zelf. Cijfers van Visit Veluwe laten zien dat meer dan de helft van alle binnenlandse vakantiegangers op de Veluwe afkomstig is uit Zuid-Holland (30%), Noord-Holland (17%) of Brabant (10%). Het aantal buitenlandse bezoekers groeide bovendien met 19% in de periode 2000-2014⁴. We concluderen dat potentiële gebruikers van recreatiewoningen uit heel Nederland, en zelfs voor een aanzienlijk deel uit het buitenland afkomstig zijn. Voor watersporters (met name kite- en windsurfers) is Strand Horst een interessante locatie. Vanuit de vraagzijde bezien is de mark regio dus heel Nederland en zelfs een deel van het buitenland.

Voor het bepalen van de aanbodzijde van de mark regio moet afgewogen worden hoe de keuze voor een verblijf in een recreatiewoning tot stand komt. Een (potentiële) bezoeker overweegt niet alle recreatiewoningen in heel Nederland. Daaraan vooraf gaat de keuze voor een bepaalde regio als bestemming. Dit betekent dat een recreatiewoning in het plangebied maar in beperkte mate zal concurreren met een recreatiewoning op de Waddeneilanden, de Noordzeekust of Zuid-Limburg. De Veluwe is als toeristische regio een sterk merk: binnen Nederland is het de tweede belangrijkste toeristenregio en de Veluwe wordt door Nederlanders als spontaan antwoord op de vraag 'noem een toeristische regio in Nederland' veruit het vaakst als eerste genoemd⁵. Hoewel dit onderzoek inmiddels enige jaren oud is, is er geen directe aanleiding waarom dit nu heel anders zou zijn. Volgens NBTC (2014) was de Veluwe, na de Noordzeekust, de grootste binnenlandse vakantiebestemming. De toeristische regio is ook in bestuurlijke samenwerkingen verankerd. De organisatie VisitVeluwe heeft als doel om de Veluwe als toeristische en recreatieve bestemming op de nationale en internationale kaart te zetten. VisitVeluwe doet dit samen met haar toeristische partners, de gemeenten en de VVV-kantoren.⁶ In diverse onderzoeken naar toerisme of recreatief vastgoed (zoals NVM, NBTC Holland marketing) wordt de Veluwe als gebied onderscheiden. Recreatiewoningen binnen Strand Horst concurreren om al deze redenen vooral met andere recreatiewoningen binnen de regio.

Strand Horst spreekt door de ligging aan de Veluwerandmeren ook toeristen aan die gericht zijn op het water. Daarom nemen we hier ook concurrerend aanbod van recreatiewoningen in Flevoland in overweging. In Flevoland zijn circa 5 vakantieparken direct gelegen aan het water (zie kaart in bijlage 2). Deze zijn, net als Strand Horst, gelegen aan de Veluwerandmeren. In totaal is in Flevoland het aanbod circa 2.000-4.000 recreatiewoningen⁷. Hiervan is dus maar een deel gelegen op een park aan het water. De plancapaciteit voor de provincie is circa 0⁸. Op basis hiervan valt redelijkerwijs te verwachten dat de concurrentie vanuit vakantieparken in Flevoland gering zal zijn. Om die reden is het logisch om de mark regio niet uit te breiden met de regio Flevoland.

Voor watersporters, met name kitesurfers, is Strand Horst een gewilde plek. Voor deze doelgroep zal enige concurrentie bestaan met andere surfspots in Nederland. Deze zijn vooral gelegen langs de Noordzeekust (zie bijlage 2 voor een overzicht van alle kitesurfspots in Nederland). We gaan er echter van uit dat deze doelgroep vooral regionaal gebonden is. Surfers die in kustprovincies wonen hebben daar een ruime keuze aan surfspots. Strand Horst zal als kitesurflocatie logischerwijs vooral een regionaal gebonden groep gebruikers aanspreken. Verwacht wordt daarom dat de toevoeging van recreatiewoningen gericht op (kite)surfers vooral deze bestaande gebruikers zal aanspreken. Een kitesurfer uit Zeeland zal hooguit incidenteel gebruik maken van een recreatiewoning bij Strand Horst. De mark regio voor deze doelgroep is daarom vooral regionaal maar ook nationaal en internationaal.

Concluderend: de locatie van Strand Horst aan de Veluwerandmeren spreekt een bredere doelgroep aan dan alleen toeristen die gericht zijn op de Veluwe. Voor Flevoland geldt dat de concurrentie gering is door het relatief kleine aanbod en de plancapaciteit van circa 0. De doelgroep (kite)surfers is vooral regionaal

⁴ Bron: NBTC Holland Marketing.

⁵ Bron: NBTC-NIPO 'Bekendheid van Overijsselse regio's, 2009.

⁶ Bron: website VisitVeluwe.

⁷ Bron: CBS Statline (2011) en NVM – De Nederlandse markt voor recreatiewoningen (2016).

⁸ Bron: NVM – De Nederlandse markt voor recreatiewoningen (2016).

gericht, waardoor niet alle recreatiewoningen in Nederland voor deze doelgroep als marktregio hoeven worden beschouwd. Daarom is onze conclusie dat vanuit de vraagzijde de relevante marktregio voor recreatiewoningen de Veluwe als toeristische regio⁹ is.

Beschrijving behoefte: kwantitatief

In 2015 bedroeg het aantal binnenlandse overnachtingen op de Veluwe circa 7,5 miljoen¹⁰. Daarvan verbleef iets minder dan 50% in een recreatiewoning¹¹, circa 25% kampeert. Hotels en overige logiesvormen hebben ieder een ongeveer gelijk aandeel van circa 12,5%. Het aantal vakanties van binnenlandse toeristen in recreatiewoningen zit in de lift de laatste jaren, en het perspectief voor de toeristische markt als geheel is daarom voorzichtig positief.¹² Volgens 'Verblijfsrecreatie op de Veluwe'¹³ ging het in 2012 om 3,1 miljoen overnachtingen in recreatiewoningen op de Veluwe. Op basis van de recentere cijfers van VisitVeluwe komen we op circa 50% van 7,5 miljoen, dus 3,8 miljoen overnachtingen. Het aantal buitenlandse bezoekers aan de Veluwe bedroeg volgens NBTC in 2014 circa 500.000. Van deze bezoekers is de verdeling naar logiesvorm en aard van bezoek (zakelijk of toeristisch) niet bekend. We doen de volgende (beredeneerde) aannames:

- Het grootste deel van de buitenlandse bezoekers van de Veluwe is toeristisch. Alleen de grote steden in de Randstad trekken grote aantallen zakelijke bezoekers voor beurzen/congressen.
- Voor buitenlandse bezoekers is de verdeling naar logiesvorm niet bekend. Het aantal buitenlandse bezoekers worden daarom ongeveer gelijk verdeeld over de verschillende logiesvormen kamperen, hotels en recreatiewoningen.

Op basis van deze beredeneerde aannames rekenen we met circa 0,2 miljoen buitenlandse overnachtingen in recreatiewoningen per jaar. In totaal vinden jaarlijks dus circa 4 miljoen overnachtingen plaats in recreatiewoningen op de Veluwe.

Omgerekend naar een vraag in aantal huisjes moet rekening worden gehouden met de bezettingsgraad en het gemiddeld aantal personen per huisje per nacht. De gemiddelde bezettingsgraad¹⁴ van huisjesterreinen in Nederland was volgens CBS in de periode 2012-2015 circa 35%. In 2015 en 2016 (tot en met september) constateren we op basis van de CBS-cijfers een lichte stijging ten opzichte van voorgaande jaren. 'Verblijfsrecreatie op de Veluwe' constateert dat de bezettingsgraad op huisjesterreinen tussen 2002 en 2012 daalde met 26%. Voor Gelderland als geheel wordt voor 2012 een bezettingsgraad van 28% gehanteerd. Buiten de Veluwe is het aantal huisjesparken in Gelderland beperkt, zo verwachten we. Corrigeren we dit voor de verbetering die ten opzichte van dat jaar volgens de CBS-cijfers heeft plaatsgevonden, dan lijkt een bezettingsgraad van 30% realistisch. We gaan uit van een gemiddeld aantal personen per huisje van 3,5. De vraag naar het totaal aantal huisjes wordt berekend met de volgende formule: Totale vraag/gemiddelde aantal personen per huisje = aantal huisjes * 365 * bezettingsgraad. Op basis van bovenstaande gegevens komen we tot een vraag naar circa 10.000 recreatiewoningen op de Veluwe.

Het aanbod aan recreatiewoningen in de marktregio Veluwe is niet exact bekend. Daarom wordt het totale aanbod op vier verschillende manieren berekend:

1. Voor de regio Noord-Veluwe¹⁵ is het aanbod wel in beeld gebracht. Deze inventarisatie komt uit op 4.000 recreatiewoningen in dit gebied. In totale overnachtingen is de regio goed voor circa 41%. Er is geen reden om aan te nemen dat deze subregio erg verschilt van de totale regio Veluwe. Daarom is

⁹ Het verschil tussen de toeristische regio Veluwe zoals die door de provincie Gelderland in diverse onderzoeken wordt gehanteerd (die onderzoeken worden in deze Ladderonderbouwing ook veelvuldig gebruikt) en de corop regio Veluwe (zoals ook af en toe gebruikt in deze Ladderonderbouwing) is verwaarloosbaar. Het gaat alleen om de gemeente Brummen die wel tot de toeristische regio, maar niet tot de coropregio behoort. Logischerwijs maakt dit geen verschil in de berekeningen van vraag en aanbod. We spreken daarom voortaan over de regio Veluwe.

¹⁰ Bron: VisitVeluwe

¹¹ Het onderzoek spreekt over bungalows, voor de eenduidigheid gebruiken wij hier verder recreatiewoningen. Een bungalow is ons inziens een woning met een reguliere verschijningsvorm en valt dus binnen de eerder uiteengezette definitie.

¹² Rabobank Cijfers en trends

¹³ Verblijfsrecreatie op de Veluwe: onderzoek naar het perspectief voor de sector' (Bureau Ruimte & Vrije tijd, 2015)

¹⁴ Zowel CBS als Bureau Ruimte & Vrije tijd hanteren slaappleatsbezettingsgraden

¹⁵ De gemeenten Nijkerk, Putten, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Epe, Oldebroek, Heerde en Hattum.

onze aanname dat de vraag-aanbodverhouding vergelijkbaar is in de hele marktregio. Op basis van dit percentage komen we tot een totaal aanbod van recreatiewoningen in de hele marktregio van circa 10.500.

2. Het aanbod op Funda in de regio Veluwe/Utrechtse Heuvelrug bedraagt volgens NVM circa 4% van de voorraad. In aantallen bedraagt dit aanbod circa 700 woningen. Op deze manier komen we tot een totaal aanbod van circa 17.500 recreatiewoningen voor de regio Veluwe/Utrechtse Heuvelrug. Deze regio is groter dan de marktregio en daarom is een correctie op dit aantal nodig. Naar verwachting is de Veluwe van deze twee regio's groter in aantal toeristische overnachtingen. Als we 2/3^e van het totaal aan de Veluwe toerekenen dan komen we op circa 11.500 recreatiewoningen.
3. Uit een derde bron¹⁶ is een aanbod van circa 14.000 recreatiewoningen voor Gelderland te destilleren. Gecorrigeerd voor een toename sinds het jaar van deze studie (2005) en andere toeristische regio's in Gelderland (zoals de Achterhoek en de regio Nijmegen) dan is een aantal van circa 10.000-12.000 realistisch.
4. Volgens het CBS waren er in 2011 op de Veluwe 11.579 recreatiewoningen. Recentere gegevens zijn via CBS niet beschikbaar.

Deze vier bronnen laten onafhankelijk van elkaar een aanbod zien dat redelijk overeenkomt. Zo bezien is een bestaand aanbod van circa 10.000-12.000 recreatiewoningen realistisch. Bij dit aanbod moet nog de plancapaciteit in de marktregio worden opgeteld. Die bedraagt circa 650 woningen voor de regio Veluwe (bron: NVM, 2016). Kwantitatief leidt dit tot afgerond circa 10.500-12.500 recreatiewoningen in de relevante marktregio.

Tegen elkaar afzetten van geraamde vraag en aanbod leidt tot een **overaanbod van circa 500-2.500 recreatiewoningen** in de marktregio, de Veluwe en de Veluwerandmeren. Onze conclusie is daarom dat er kwantitatief geen marktruimte is voor het toevoegen van recreatiewoningen in de marktregio.

Onderbouwing behoefte: kwalitatief

Hierna wordt ingezoomd op de kwalitatieve zijde van vraag en aanbod voor recreatiewoningen. In 'Verblijfsrecreatie op de Veluwe' wordt op basis van een steekproef geconcludeerd dat tussen de 15 en 25% van alle recreatiebedrijven (hotels, pensions, campings, bungalowparken, et cetera) op de Veluwe aanbod heeft dat mogelijk interessant is voor de doelgroepen 'cultureel en inspirerend rood', 'comfort en luxe blauw' en 'sportief en avontuurlijk paars'¹⁷. Het aantal bedrijven zegt echter niets over de capaciteit in slaapplekken. Gecorrigeerd voor het aantal slaapplekken komt het aanbod voor deze drie doelgroepen op 10%. Een nadere uitsplitsing van dit percentage per type accommodatie wordt niet gegeven. Blauwe, paarse en rode doelgroepen zijn eerder aangetrokken tot kleinschaliger accommodaties¹⁸. Het is dus aannemelijk dat niet 10% van alle recreatiewoningen geschikt aanbod is voor deze doelgroep. Voorzichtigheidshalve ramen we het aanbod toch op 10% van het totaal aantal recreatiewoningen. Met het totale aanbod van circa 10.500-12.500 dat we in de vorige paragraaf berekenden, komen we op een aanbod van circa 1.050 tot 1.250 recreatiewoningen die de doelgroepen rood, blauw en paars aanspreken. Let op: dit is waarschijnlijk de bovenkant van de bandbreedte.

Het totaal aantal binnenlandse overnachtingen van 3,8 miljoen leidt tot de onderstaande vraag vanuit de verschillende doelgroepen.

¹⁶ NRI (2005).

¹⁷ De volgende leefstijlen worden onderscheiden: (1) cultureel en inspirerend rood, (2) uitbundig geel, (3) gezellig lime, (4) rustig groen, (5) ingetogen aqua, (6) comfort en luxe blauw en (7) sportief en avontuurlijk paars.

¹⁸ Verblijfsrecreatie op de Veluwe, Bureau Ruimte & Vrije Tijd, 2015.

Figuur 3: vraag recreatiewoningen naar doelgroep

Doelgroep	Bezoekers Veluwe in %	Overnachtingen Veluwe in aantal	Vraag aantal huisjes (circa)
Cultureel en inspirerend rood	8	304.000	800
Comfort en luxe blauw	12	456.000	1.200
Sportief en avontuurlijk paars	5	190.000	500
Totaal	25	2.090.000	2.000

Bron: Bureau Ruimte & Vrije Tijd, 2015. Bewerking Stec Groep, 2016.

De vraag vanuit de voor Strand Horst interessante doelgroepen bedraagt zo gezien circa 2.000 recreatiewoningen. Het aanbod bedraagt circa 1.050 tot 1.250 (bovenkant bandbreedte). Dit betekent dat er kwantitatief en kwalitatief ruimte is voor circa 750-950 recreatiewoningen die geschikt zijn voor de doelgroepen rood, blauw en paars.

In de 'Kansenkaart voor de Verblijfsrecreatie' van vitale vakantieparken wordt ingezet op het zoeken en vinden van nieuwe doelgroepen, bijvoorbeeld gasten met een meer op actie gerichte recreatiestijl. De voorgenomen ontwikkeling van Strand Horst kan aansluiten op het – in kwalitatieve zin – regionale onderaanbod voor deze doelgroep.

Strand Horst is, gezien het profiel van de locatie met evenementen (zoals sportieve bedrijfsuitjes, vrijgezellenfeesten, festivals) en watersportactiviteiten, juist ook geschikt voor de doelgroepen waarvoor het aanbod nog ondervertegenwoordigd is. Dat maakt de locatie onderscheidend ten opzichte van veel andere accommodaties met recreatiewoningen (huisjesparken) op de Veluwe. De recreatiewoningen op Strand Horst onderscheiden zich daar duidelijk van. De recreatiewoningen hebben een duidelijke binding met het water: ze zijn direct aan of zelfs op het water gelegen. Daarnaast zijn vakantieappartementen in het bestaande aanbod nauwelijks vertegenwoordigd. Gezien het profiel van de locatie, dat is gericht op een actieve recreatiestijl, zullen de recreatiewoningen in het plangebied naar verwachting vooral bezoekers uit de rode, blauwe en paarse leefstijlen aantrekken. Zo wordt in het masterplan voor dit deelgebied ook de ontwikkeling van een surfcentrum voorzien. Een deel van de bezoekers zal speciaal voor deze en andere watersportactiviteiten die op Strand Horst mogelijk zijn in de recreatiewoningen verblijven. Deze bezoekers zullen in hun keuze voor een accommodatie de accommodaties voor middengroepen op de rest van de Veluwe niet of nauwelijks betrekken. De concurrentie met het (deels verouderde) aanbod recreatiewoningen voor de middengroepen in de marktregio is daarom naar verwachting beperkt.

Kwantitatief bestaat er een (behoorlijk) overaanbod aan recreatiewoningen in de marktregio. Als het aanbod aan recreatiewoningen gekwantificeerd wordt naar doelgroepen, constateren we voor de rode, blauwe en paarse doelgroepen een onderaanbod. Ook kwalitatief zijn er bij het overaanbod een aantal nuanceringen te plaatsen:

- In het totale aanbod zitten tweede huisjes en huisjes die permanent bewoond worden. Deze huisjes worden niet voor wisselende verhuur aangeboden. De recreatiewoningen op Strand Horst zijn nadrukkelijk wel voor wisselende, kortdurende verhuur voor recreatie bedoeld (en worden ook als zodanig geborgd in het bestemmingsplan).
- Over het algemeen geldt dat er relatief veel aanbod van huisjes is die kwalitatief niet meer aansluiten bij de huidige vraag van recreanten.

De toevoeging van een beperkt aantal (circa 25-75) recreatiewoningen voor wisselende verhuur, gericht op onderbediende doelgroepen is zo gezien dus kwalitatief niet concurrerend met het bestaande overaanbod. Dit heeft naar verwachting dan ook geen groot effect op de bestaande voorraad. De ontwikkeling van deze recreatiewoningen als onderdeel van de totale ontwikkeling van Strand Horst leidt zo gezien niet tot onaanvaardbare leegstand in recreatiewoningen in de marktregio. Ook gelet op het leegstandspercentage dat, volgens het onderzoek van NVM, met circa 4% van de voorraad (voor de regio Utrechtse Heuvelrug/Veluwe) lager ligt dan frictie (circa 5%)¹⁹; de leegstand die nodig is om de markt van

¹⁹ Hierbij moeten we wel opmerken dat niet alle leegstaande recreatiewoningen ook daadwerkelijk te koop worden aangeboden. Andersom geldt ook dat niet al het aanbod daadwerkelijk leeg staat.

recreatiewoningen goed te laten functioneren. Het percentage leegstand is deels vertekend omdat het voor een deel om tweede huisjes gaat. Deze zijn een groot deel van het jaar niet bezet/in gebruik, maar dit wordt niet beschouwd als leegstand.

Daarnaast is van belang dat regionaal actief beleid wordt gevoerd op vrijkomende en verouderde locaties. Gemeenten, provincie en ondernemers werken in het programma Vitale Vakantieparken samen om verouderde locaties te herstructureren, transformeren of toekomstbestendig te maken. Bijvoorbeeld door het toepassen van stedelijk herverkaveling. Hieruit blijkt dat gemeenten en ondernemers in het gebied samen noodzakelijke maatregelen nemen om bestaand aanbod in recreatiewoningen dat niet meer aansluit bij de vraag, uit de markt te nemen. Met als doel om overaanbod terug te dringen en te werken aan een kwantitatieve en kwalitatieve versterking.

Conclusies Ladder recreatiewoningen

Toelichting	
Relevante marktregio	- De Veluwe trekt vakantiegangers uit heel Nederland én het buitenland. Dit zijn (potentiële) gebruikers van de recreatiewoningen. Voor de vraag geldt dat de marktregio geheel Nederland en zelfs een deel van het buitenland (voornamelijk België en Duitsland) is. - Voor het aanbod geldt dat toeristen die willen verblijven op de Veluwe het aanbod zullen afwegen tussen verschillende huisjesparken in de regio. Voor het aanbod gaan we daarom uit van de marktregio Veluwe.
Onderbouwing behoefte	- We ramen het totale aanbod aan recreatiewoningen op circa 10.500-12.500 stuks in de marktregio. Dit gaat om alle recreatiewoningen, dus ook om tweede huisjes die niet (kortdurend) worden verhuurd. - De vraag stellen we op circa 10.000 recreatiewoningen. - We constateren een kwantitatief overaanbod van circa 500 – 2.500 recreatiewoningen in de marktregio. - Kijkend naar de kwaliteit van het bestaande aanbod, dan concluderen we enerzijds een overaanbod aan recreatiewoningen voor bezoekers in de doelgroepen die gericht zijn op rust, gezelligheid en natuur (de middendoelgroepen). Het aanbod voor bezoekers met een meer op actie gerichte recreatiestijl is ondervetegenwoordigd. Anderzijds is het bestaande aanbod relatief verouderd, waardoor een kwaliteitsslag, ook voor de 'gemiddelde' bezoeker, wenselijk wordt geacht. Daarnaast is een onbekend deel van dit aanbod tweede huisjes die niet worden verhuurd. - Strand Horst is gezien het profiel (evenementen, watersport, et cetera) gericht op de doelgroepen met een actieve recreatiestijl (doelgroepen rood, blauw en paars). Daarnaast worden alleen recreatiewoningen voor wisselende, kortdurende verhuur toegestaan. - Kwantitatief en kwalitatief berekenden we een ruimte voor circa 750-950 recreatiewoningen die geschikt zijn voor de doelgroepen rood, blauw en paars. - De beoogde toevoeging aan het aanbod, circa 25-75 recreatiewoningen in het plangebied, gericht op een specifieke doelgroep die aangetrokken wordt door de activiteiten op Strand Horst, heeft zo gezien geen grote (onaanvaardbare) effect op het bestaande aanbod c.q. leegstand. - De leegstand van recreatiewoningen in de regio is met 4% immers rond een gezond frictieniveau. En bovendien zijn er door regio(gemeenten) acties genomen om leegstand in bestaande voorraad terug te dringen. Verouderde vakantieparken worden getransformeerd of geherstructureerd.

4.3 Hotel

Een hotel biedt ruimte aan een bedrijf waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt. Deze hoofdfunctie gaat vaak gepaard met aanvullende diensten die een logisch onderdeel vormen van het hotel. Op aanvullende diensten gaan we bij de onderbouwing van horeca, sport/fitness, wellness/sauna en zalen-/congrescentrum nog nader in.

Marktregio

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een hotelcapaciteit van circa 150 kamers, verdeeld over één of twee hotels. Vanwege de leesbaarheid hebben we het hierna over een hotel van 150 kamers.

In de hotellerie worden doorgaans vijf verschillende doelgroepen onderscheiden²⁰:

- Locatiegebonden zakelijke vraag: Het gaat bij dit segment om personen die in het kader van een bezoek aan een bedrijf of instelling in de directe omgeving voor één of meerdere nachten een hotelkamer zoeken.
- Vrijtijdsmarkt, onderverdeeld in individuele toeristen, toeristen in het kader van georganiseerde tours (bustours) en informele groepen.
- Zakelijke (meerdaagse) bijeenkomsten: Hierbij kan het zowel gaan om bijeenkomsten van enkele tientallen personen (cursussen, vergaderingen, en dergelijke) tot enkele honderden personen (congressen, en dergelijke).
- Passanten: Bij deze doelgroep gaat het zowel om individuen als groepen (veelal touringcars) die in het kader van een reis naar een verder gelegen bestemming onderdak zoeken voor één nacht. Deze passanten kunnen zowel een toeristisch als een zakelijk reisdoel hebben.
- Overflow: Het fenomeen waarbij vraag als gevolg van een te geringe hotelcapaciteit in relatie tot de hotelvraag niet terechtkomt op de plaats waar deze feitelijk gegenereerd wordt maar elders, wordt overflow genoemd.

Een hotel van deze omvang zal voornamelijk de zakelijke markt bedienen. Vanwege de ligging zijn ook passanten van de A28 een doelgroep die bediend kan worden. Voor deze doelgroepen is de marktregio doorgaans lokaal of regionaal georiënteerd. Deze regio is wel anders dan de Veluwe, omdat zakelijke reizigers of organisatoren van een congres in hun locatiekeuze ook de regio Amersfoort (circa 15-20 autominuten over de A28) zullen laten meewegen.

Deels zal het hotel ook de vrijetijdsmarkt bedienen. Hoewel surfers niet snel in het hotel zullen verblijven (maar eerder in de lodges in deelgebied Telstar), zal voor overige bezoekers het motief om op Strand Horst te overnachten vergelijkbaar zijn met de gebruikers van de recreatiewoningen. Voor een hotel van deze omvang voor toeristische overnachtingen zal de marktregio daarom gelijk zijn aan de marktregio voor recreatiewoningen. De marktregio is daarom de Veluwe.

Een klein deel (tot circa 5%) van de vraag zal van passanten en overflow afkomstig zijn. De ligging aan de snelweg is daarbij van belang, maar dit maakt het hotel niet uniek. Bij Strand Nulde is bijvoorbeeld het Postillionhotel gevestigd op een vergelijkbare locatie ten opzichte van de snelweg. Het hotel zal zich daarom niet expliciet op deze doelgroepen moeten richten. Het hotel als onderdeel van het totale concept van Strand Horst als een voorziening met jaarrond faciliteiten voor recreatie, maakt het wel uniek.

Onderbouwing behoefte

Op nationaal niveau geldt voor de hotelmarkt dat de vooruitzichten gematigd positief zijn. Amsterdam en omgeving hebben echter een grote invloed op de nationale markt. Internationaal toerisme en binnenlandse overnachtingen in hotels groeiden beide. Ook de zakelijke markt trekt aan. Hoewel deze vooruitzichten positief stemmen, zijn de voorspellingen ook dat met name 3- en 4-sterrenhotels met een 'standaard' aanbod en de traditionele conferentiehôtels, gelegen buiten de grote steden, structureel in de problemen zullen komen. Onderscheidend vermogen door ligging en concept wordt daarom steeds belangrijker.²¹ Strand Horst voldoet aan deze voorwaarden, concept en ligging zijn duidelijk onderscheidend.

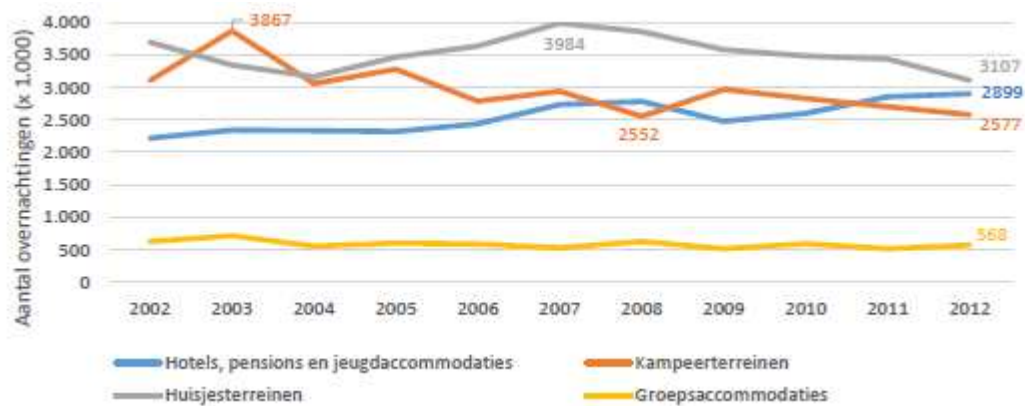
Specifiek voor de marktregio Veluwe zijn geen cijfers bekend over aantal hotelovernachtingen. We gebruiken daarom onderzoeken naar de hotelmarkt in Gelderland. Het aantal hotelovernachtingen in Gelderland is tussen 2002 en 2012 sterk toegenomen: met 31% naar 2,9 miljoen overnachtingen per jaar²².

²⁰ ZKA Consultants, 2016.

²¹ Rabobank Cijfers en Trends.

²² Verblijfsrecreatie op de Veluwe, Bureau Ruimte & Vrije tijd (2015).

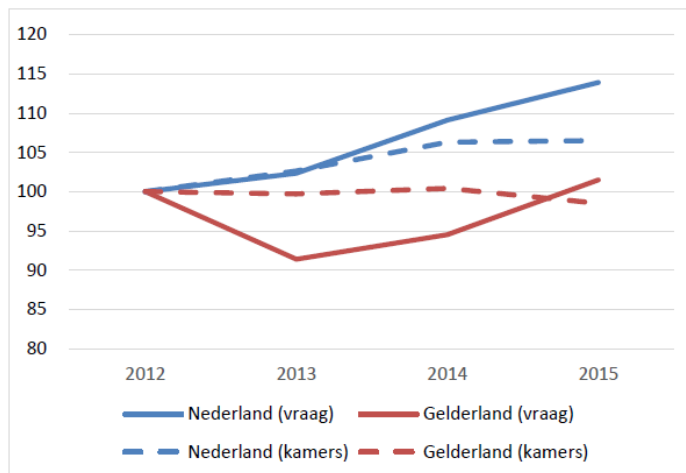
Figuur 4: ontwikkeling aantal overnachtingen accommodatietypes Gelderland 2002-2012



Bron: Verblijfsrecreatie op de Veluwe, Bureau Ruimte & Vrije Tijd, 2015.

Sinds 2012 stijgt de vraag weer na een kleine dip (zie figuur hieronder). De toename in aantal kamers is daarnaast redelijk stabiel. Dit betekent dat na enkele jaren waarin meer kamers werden toegevoegd dan door de vraag konden worden opgenomen, de situatie op de Gelderse markt weer gezonder wordt.

Figuur 5: ontwikkeling vraag en toevoeging van aantal kamers in Nederland en Gelderland



Bron: ZKA Consultants, 2016.

Dit blijkt ook uit de toegenomen bezettingsgraad in hotels. Die steeg van 37% in 2002 naar 42% in 2012²³. Landelijk ligt de bezettingsgraad in 2015 op 44%. Uit onderzoek van ZKA Consultants blijkt dat de ontwikkeling van het aantal kamers in de marktregio tussen 2010 en 2016 met 5% toenam. Dit is een gezond groeipercentage. De regio Amersfoort valt op met een groei van 36%. Waarschijnlijk betreft dit een groei van het aanbod zakelijke hotels. De regio Amersfoort is goed vertegenwoordigd in zakelijke hotels. De grootste concentratie is te vinden in het gebied tussen Utrecht en Amersfoort, langs de A12 en A28. In de coropregio Veluwe is het gemiddelde aantal kamers per hotel 40²⁴. Voor zakelijke (keten)hotels is een ondergrens van 80 kamers het minimum om rendabel te kunnen zijn²⁵. Met 150 kamers voldoen de plannen ruimschoots aan dit aantal. In omvang onderscheidt het hotel zich dan ook van de gemiddelde hotels in de marktregio.

²³ Verblijfsrecreatie op de Veluwe, Bureau Ruimte & Vrije tijd (2015) en CBS Statline (2016).

²⁴ HorecaDNA (2016).

²⁵ ZKA Consultants (2016).

Lokaal zit het gemiddelde aantal hotels in Ermelo op het gemiddelde van de regio (zie figuur hieronder). Het aantal kamers in Ermelo nam tussen 2010 en 2016 met 1% af. Zo bezien is er lokaal sprake van een gezonde vraag-aanbodverhouding.

Zo bezien wordt geconstateerd dat:

- In algemene zin wordt onderscheidend vermogen, bijvoorbeeld door ligging of concept, steeds belangrijker in een – op nationaal niveau – lastige markt met veel concurrentie. We concluderen dat de ontwikkeling van een hotel als onderdeel van Strand Horst onderscheidend is, zowel op basis van ligging als concept. Ook in omvang onderscheidt een hotel met 150 kamers zich van het gemiddelde aanbod in de regio. Het zwaartepunt voor zakelijke hotels in de regio Amersfoort ligt in de regio Utrechtse Heuvelrug.
- Regionaal stijgt de vraag naar hotels licht.
- Lokaal is geen sprake van overaanbod aan hotels.

De conclusie is daarom dat toevoeging van een hotel een (economisch) verdringingseffect met zich mee zal brengen waardoor zwakke hotels op zwakke locaties zullen afvallen. Toevoeging van een hotel op Strand Horst hoeft niet direct te leiden tot een ruimtelijk ongewenst verdringingseffect. Het leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare leegstand. Het hotel, als onderdeel van de totale ontwikkeling van Strand Horst richt zich op de zakelijke markt (onder andere forensen, zakenlieden, reizigers) en een toeristische doelgroep (actieve recreanten) waarvoor het huidige aanbod nog beperkt is. We adviseren u wel om nog duidelijker uit te werken wat het beoogde profiel van het hotel is: doelgroep, aantal sterren, ruimtelijke kwaliteit die u voor ogen heeft, et cetera. Een hotel op deze locatie, gericht op deze doelgroepen zal namelijk – in kwalitatieve zin – van toegevoegde waarde zijn op het aanbod en leiden tot een kwalitatieve versterking van de totale structuur. Daarmee beperkt u eventuele risico's die samenhangen met deze ontwikkeling.

Figuur 6: aantal hotels in de marktregio per gemeente

Gemeente	Aantal kamers per 10.000 inwoners
Amersfoort	68
Apeldoorn	67
Ede	64
Epe	64
Ermelo	75
Harderwijk	63
Heerde	120
Leusden	98
Nijkerk	58
Putten	118
Voorst	40
Wageningen	69
Gemiddelde regio Veluwe + Amersfoort	75

Bron: Horeca DNA, 2013. Bewerking Stec Groep, 2016.

Conclusies Ladder hotel

	Toelichting
Relevante marktregio	• Voor toeristische bezoekers is de marktregio gelijk aan de marktregio voor recreatiewoningen: de regio Veluwe. • De marktregio voor hotel en congresfaciliteiten is voor zakelijke bezoekers ook regionaal. Naast de Veluwe wordt ook de regio Amersfoort tot de marktregio gerekend.
Onderbouwing behoefte	• In algemene zin worden onderscheid in termen van concept en ligging steeds belangrijker. Het hotel, als onderdeel van de totale ontwikkeling van Strand Horst, kan hier goed op aansluiten. • Regionaal (provincie Gelderland) zit na een dip, recent weer groei in de hotelmarkt. • Het aanbod aan hotels in de gemeente Ermelo ligt op het gemiddelde van de marktregio. Van overaanbod is op dit niveau dus geen sprake. • Toevoeging van een hotel zal naar verwachting enige (economische) verdringingseffecten teweegbrengen. Daardoor zullen zwakke hotels op zwakke locatie in de marktregio afvallen.

- De effecten op onaanvaardbare leegstand lijken gering.
- Daarnaast sluiten we ook voor hotels aan bij de analyse die we voor recreatiewoningen maakten. Het aanbod verblijfsrecreatie op de Veluwe sluit vooral aan bij vraag vanuit middendoelgroepen. De actievere doelgroepen worden minder bediend. Strand Horst trekt naar verwachting vooral doelgroepen waarvoor nu nog onderaanbod is.

4.4 Horeca

Voor horeca beperken we ons in deze paragraaf van de Ladderonderbouwing tot 'een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt'. De bestemming hotel is in een aparte paragraaf uiteengezet.

We maken voor de Ladderonderbouwing voor horeca onderscheid tussen:

- Horeca die een ondersteunende functie (ondergeschikt) heeft aan het totaalconcept van Strand Horst.
- Uitbreiding van solitair functionerende horeca (niet-ondergeschikt aan concept Strand Horst).

Ondersteunende horeca

De nieuw toe te voegen ondersteunende horeca zal een ondersteunde rol krijgen voor de activiteiten binnen Strand Horst. Bezoekers van het strand, concertbezoekers in de evenementenhal, een recreant die een bootje aanlegt in de binnenhaven en blijft overnachten in een vakantieappartement, et cetera moeten gebruik kunnen maken van horecavoorzieningen. Een kwalitatief hoogwaardig horeca-aanbod is essentieel voor een volwaardige gebiedsontwikkeling. De toe te voegen horecafuncties zijn passend binnen een hoogwaardige recreatieve watersport en -recreatievoorziening die Strand Horst is. Door de horeca wordt de locatie aantrekkelijk voor nieuwe doelgroepen die daardoor ook langer zullen verblijven op de locatie. De omvang van de horeca lijkt ons met circa 1.800 m² passend bij de voorzieningen. Op basis van kengetallen is een restaurant van circa 1.000 m² bij een hotel van 150 kamers niet ongebruikelijk. Een gemiddeld terras van een hotel is bijna 250 m²²⁶. De overige oppervlakte horeca (circa 600 m²) is passend bij verwachte toename van bezoekers als gevolg van de totale ontwikkeling van Strand Horst. Gezien de ondergeschikte functie zullen er slechts zeer beperkt bezoekers worden getrokken van buiten Strand Horst. Het is niet aannemelijk dat mensen die uit eten willen gaan, de keuze zullen maken tussen een eetcafé in de binnenstad van Harderwijk of de ondersteunende horeca op Strand Horst. Het is aannemelijk dat die horeca de vraag vanuit bezoekers zal bedienen maar weinig vraag van buiten zal trekken. De ruimtelijke effecten van ondersteunende horeca zijn om die reden naar verwachting beperkt.

Solitair functionerende horeca

Voor een solitaire horecafunctie is een onderbouwing van de Ladder naar verwachting wel noodzakelijk aangezien het hier gaat om een op zichzelf staande ruimtelijke ontwikkeling die naar verwachting mogelijke ruimtelijke effecten heeft op bestaande horeca. Het gaat hier om een uitbreiding van bestaande horeca van in totaal circa 2.100 m². 650 m² voor Bellini's (Italiaanse gerechten, eenvoudig, fast & healthy) en 1.450 m² voor de Wok Inn (all-you-can-eat, oosters, groepen tot 50+ personen) Beide concepten verschillen en trekken een wat andere doelgroep. Er bestaat echter geen beproefde methode om de vraag naar bijvoorbeeld restaurants vast te stellen. Onderstaande behoefteonderbouwing is vormgegeven op basis van kengetallen en vergelijking met Nederlands gemiddelden.

Marktregio

De marktregio voor een horecafunctie is grotendeels afhankelijk van de invulling van het horeca-concept. Een sterrenrestaurant trekt bijvoorbeeld klanten vanuit een veel ruimere regio dan een regulier eetcafé. De uitbreiding van de horecameters is zeer concreet. Bellini's en Wok Inn willen op de bestaande locatie uitbreiden. We gaan daarom ook uit van 'doorsnee horeca'. Voor doorsnee horeca staat een reisbereidheid van circa 10 tot 15 minuten. Buiten de lokale marktregio is de verwachting dat de bovenregionale marktregio een bijdrage zal leveren aan de omzet van de uitbreiding van de solitaire horeca. Wekelijks passeren er ruim 500.000 voertuigen de A28. Een deel van deze passanten bezoekt een (snelweg)restaurant. De locatie van Bellini's en Wok Inn ligt aan de afslag 11 Harderwijk-Zuid (beide

²⁶ Bron: <http://www.missethoreca.nl/hotel/nieuws/2012/4/gemiddeld-horecaterras-is-170-m2-groot-101119887>

richtingen vanaf snelweg A28) en zal dus ook een deel van het aantal passanten aantrekken. Daarnaast leveren ook bezoekers van Strand Horst (recreanten, bezoekers van evenementen, et cetera) een bijdrage aan de omzet van deze horeca.

Onderbouwing behoefte

Er bestaat geen beproefde methode om de vraag naar bijvoorbeeld restaurants vast te stellen. Wel kan bijvoorbeeld worden gekeken naar het gemiddeld aantal vestigingen per inwoner. Zo zijn er in Ermelo circa 22 horecabedrijven per 10.000 inwoners, een gemiddelde gemeente in Nederland heeft circa 27 horecagelegenheden per 10.000 inwoners (bron: HorecaDNA, 2017). Ook het vloeroppervlak per 100 inwoners is in Ermelo lager dan gemiddeld in Nederland het geval is: 42 m² per 100 inwoners om 45 m² per 100 inwoners (bron: HorecaDNA, 2017). Wanneer we de bevolkingsgroei van Ermelo in de komende 10 jaar meenemen – een groei van circa 2.060 inwoners – komt het aantal vierkante meter horeca per 100 inwoners op circa 0,39 (bron: Primosonline, 2017). Uitgaande van het gemiddelde in Nederland is er naar verwachting in Ermelo momenteel nog enige uitbreidingsruimte aan horecameters mogelijk. We gaan hierbij uit van een lokale uitbreidingsruimte van circa 1.600 m² tot 2026²⁷.

Naast de lokale uitbreidingsvraag is nog een extra vraag vanuit passanten vanaf de A28 realistisch. Een exacte vraag vanuit snelwegpassanten is niet mogelijk, gezien het ontbreken van gegevens over het aantal passanten van de locatie dat daadwerkelijk één van beide restaurants bezoekt. Op basis van kengetallen verwachten we wel een aanzienlijke bovenlokale vraag. Wekelijks passeren hier circa 500.000 voertuigen, een deel van deze passanten zal een van beide restaurants bezoeken. Tegelijkertijd wordt circa 7% van alle horecabestedingen in een wegrestaurant besteed (Rabobank, Cijfers & Trends, 2017). Uitgaande van deze kengetallen, de ligging van beide restaurants en het concept van met name Bellini's kunnen we ervan uitgaan dat een belangrijk deel van de vraag naar de horeca zal komen vanuit snelwegpassanten.

Op basis van bovenstaande analyse verwachten we dat uitbreiding van horecagelegenheden Bellini's en Wok Inn grotendeels in een actuele regionale behoefte voorziet. Ruimtelijke effecten zullen daarbij beperkt zijn omdat er enerzijds naar verwachting nog enige marktruimte aan horecameters is binnen Ermelo. Anderzijds is ook vraag te verwachten vanuit een bovenregionale marktregio: passanten vanaf de A28 en bezoekers van evenementen, congressen en recreanten van Strand Horst. Dit heeft als gevolg dat eventuele effecten op bestaande horeca worden uitgesmeerd over een ruime regio, waardoor effecten op bestaande horeca zeer beperkt zijn. Door toevoeging van horeca op Strand Horst zal naar verwachting geen onaanvaardbare leegstand in bestaande horeca in de marktregio optreden. De Ladderkansen voor de ondersteunende horeca zijn verder te vergroten door in het bestemmingsplan duidelijk af te bakenen welke types ondersteunende horeca zijn toegestaan. Met name type 1 horeca is gericht op (strand)bezoekers en andere dagrecreanten en zal dus niet snel concurreren met bestaande horeca. Bij het hotel is ook regulier restaurant (type 4) logisch, bijvoorbeeld in een omvang die passend is bij het hotel (circa 1.000 m²).

Conclusies horeca

	Toelichting
Relevante marktregio	• Marktregio verschilt per type horeca. Voor concepten die direct gerelateerd zijn aan Strand Horst is de marktregio Strand Horst zelf. Voor horecaconcepten gericht op passanten en traffic geldt dat de marktregio zich uitstrekt langs de A28.
Onderbouwing behoefte	• Onderbouwing van behoefte aan horeca kent geen beproefde methode. • Kijkend naar kengetallen is sprake van een kleine lokale uitbreidingsbehoefte voor horeca. • Daarnaast wordt verwacht dat bezoekers van Strand Horst zullen toenemen als gevolg van de ontwikkeling. Dit levert additionele vraag vanuit bezoekers van evenementen, beurzen en andere bezoekers. • Doordat bepaalde horecaconcepten gericht zijn op passanten is de verwachting dat eventuele effecten over een grotere regio zullen worden uitgesmeerd. Daarom worden geen onaanvaardbare (leegstands)effecten verwacht.

²⁷ Berekening: 0,45 (=gemiddeld aantal m² horeca pp in Nederland) – 0,39 (=gemiddeld aantal m² horeca pp in Ermelo in 2026) = 0,05
0,05 * 28.250 (=verwachte bevolkingsomvang Ermelo 2026) = circa 1.604 m².

4.5 Sport/Fitness

Marktgeregio

Het verzorgingsgebied voor sport/fitness is voornamelijk afhankelijk van de aard van de functie en de relatieve omvang van de functie. Omdat de functie hier alleen gericht is op bezoekers van Strand Horst en dan met name de gasten van het hotel en recreatiewoningen, is de marktgeregio beperkt tot Strand Horst zelf.

Onderbouwing behoefte: voorziening gericht op logiesgasten onlosmakelijk onderdeel van ontwikkeling Strand Horst

Binnen het concept van een kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatieve voorziening met hotel en recreatiewoningen past de ontwikkeling van nevensgeschikte sport/fitness. Dit sluit ook aan bij de doelstelling van de ontwikkelaar om jaarrond bezoekers te trekken. Buiten de zomerperiode zijn indoor sportvoorzieningen daarvoor noodzakelijk. Gasten die overnachten in het hotel of in een recreatiewoning willen als onderdeel van het verblijf op Strand Horst ook kunnen sporten. Op basis van enkele referenties is een omvang van maximaal 400-500 m² sport/fitness bij een hotel van ongeveer 100-150 kamers realistisch te veronderstellen als ondersteunende functie.

Conclusies sport/fitnessvoorziening:

	Toelichting
Relevante marktgeregio	- De omvang van de sport/fitnessvoorziening is groter dan als passend en nevensgeschikt aan het hotel en de recreatiewoningen kan worden gezien. - De geplande voorzieningen zijn van gemiddelde omvang en hebben geen bijzonder karakter. De marktgeregio is daarom de gemeente Ermelo en omliggende gemeenten Harderwijk en Putten.
Onderbouwing behoefte	- Een sport/fitnessvoorziening is een logisch en onlosmakelijk onderdeel van de totale ontwikkeling van de logiesfuncties bij Strand Horst. - De voorzieningen zijn hoofdzakelijk gericht op de gasten die in de logiesvoorzieningen verblijven. Vooral het hotel en deels de vakantiewoningen. Dit rechtvaardigt een sport/fitnessvoorziening van circa 400-500 m².

De overige vierkante meters voor deze functie (van het totaal van circa 1.000 m² uit het programma²⁸) kunnen via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen.

4.6 Wellness/saunavoorzieningen

Ook voor wellnessvoorzieningen geldt dat een nevensgeschikte ontwikkeling past bij een kwalitatief hoogwaardig verblijfsrecreatieve voorziening met hotel en recreatiewoningen. We bepalen daarom bij welke omvang kan worden gesproken van een stand-alone en wanneer van een nevensgeschikte voorziening. Omdat kengetallen schaars zijn, kunnen we dit indicatief aangeven.

Een sauna of wellnessvoorziening voor bezoekers van Strand Horst sluit aan bij de doelstelling van de ontwikkelaar om jaar rond bezoekers te trekken. Wellnessvoorzieningen kunnen een belangrijke trekker zijn voor bezoekers. Gasten die overnachten in het hotel of in een recreatiewoning willen als onderdeel van het verblijf op Strand Horst ook gebruik maken van de wellnessvoorziening.

Een voorziening met deze functie van circa 1.500m² kwalificeert als een stand-alone voorziening. Op basis van kengetallen heeft een hotel met 150 kamers een oppervlakte van circa 9.000 m² (inclusief lobby en restaurant). 17% van de oppervlakte van de hotelfunctie wordt ingenomen door deze ondersteunende functie. Precieze kengetallen ontbreken, maar op basis van enkele referenties zijn een of enkele saunacabines bij een hotel van ongeveer 100-150 kamers realistisch te veronderstellen als ondersteunende functie. Bij dit aandeel in het totale vloeroppervlak kan dus *niet* worden uitgegaan van een nevensgeschikte

²⁸ In het programma is sprake van 1.850 m² sport/fitness/bowling. We gaan uit van 1.000 m² voor de eerste twee functies en circa 850 m² voor de bowling.

functie die alleen door de gasten van het hotel (of de recreatiewoningen voor zover in de buurt van het hotel gelegen) zullen worden gebruikt.

Marktregio

Het aantal (middel-)grote wellnesscentra wordt geschat op circa 200²⁹ in Nederland en is daarmee de afgelopen jaren vrij sterk gestegen. De meeste wellnesscentra hebben volgens van Spronsen & Partners een lokaal tot regionaal marktbereik. Slechts een beperkt aantal bedrijven (grootschalige full-service sauna- en wellnesscentra) hebben een bovenregionaal marktbereik. Circa 5% van alle wellness- en saunavoorzieningen hebben een landelijke aantrekkingskracht. Als uitgangspunt voor de afbakening van de totale marktregio nemen we een reistijd van circa 30 minuten vanaf de planlocatie. Uit het nationaal Wellness Bezoekersonderzoek (2010) blijkt namelijk dat wellnessbezoekers gemiddeld bereid zijn om circa 30 minuten te reizen voor een bezoek. Ook van Spronsen & Partners hanteren doorgaans een gemiddelde koopmoetebereidheid, die weergeeft hoe lang een bezoeker bereid is te reizen, van 37 minuten³⁰. Binnen 30 minuten bevinden zich circa 800.000 inwoners³¹. Daarnaast moet rekening worden gehouden met toeristische bezoekers van de marktregio die gebruik maken van sauna en wellnessvoorzieningen. Een grootschalig saunacomplex met landelijke uitstraling kan 175.000 bezoekers per jaar trekken.³² Zoals we hieronder zullen laten zien, is voor de beoogde omvang van 1.500 m² een bezoekersaantal van 50.000 realistisch. In omvang zal de beoogde wellnessvoorziening geen landelijke aantrekkingskracht hebben, tenzij sprake is van een bijzonder concept.

Voor een nevenschikte sauna/wellnessvoorziening geldt dat het verzorgingsgebied is voornamelijk afhankelijk van de aard van de functie en de relatieve omvang van de functie. Een nevenschikte voorziening is alleen gericht is op bezoekers van Strand Horst en dan met name de gasten van het hotel en recreatiewoningen. De marktregio is in dat geval beperkt tot Strand Horst zelf.

Overaanbod voor stand-alone voorziening

Potentiële bezoekers circa 950.000 binnen marktregio

Volgens het CVTO³³ zijn in 2012-2013 in totaal 19,0 miljoen bezoeken gebracht door Nederlanders (vanaf huis) aan een sauna of kuurbad. Hiermee komt de gemiddelde bezoekfrequentie uit op 1,1 bezoeken per jaar per inwoner (= 19 miljoen / 16,78 miljoen). 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. We gaan er daarom in deze Laddertoets vanuit dat de frequentie van het aantal bezoeken in de toekomst niet significant wijzigt³⁴. Afgaande op dit uitgangspunt bezoeken in de marktregio is het aantal potentiële bezoekers circa 880.000. Daarnaast is nog een extra vraag te verwachten vanuit bezoekers van de Veluwe. Een inschatting hiervan is lastig, ook omdat er veel aanbod op en net buiten de marktregio is. We ronden het aantal potentiële bezoekers af naar 950.000.

Bezoekerscapaciteit van wellness met beoogde omvang 1.500 m² is circa 50.000 bezoekers per jaar

Om de bezoekerscapaciteit te kunnen bepalen is de bezettingsnorm van de gasten van belang. Op basis van een benchmark³⁵ van de grotere en luxere wellnesscentra kan er voor het bepalen van de maximale *momentcapaciteit* worden uitgegaan van 10-15m² BVO per bezoeker. Uitgaande van een bruto vloeroppervlak van 1.500 m² op Strand Horst bedraagt de maximale momentcapaciteit volgens de bovenkant van de bandbreedte circa 150 personen (1.500/10 m²). Verder is de gemiddelde verblijfsduur van gasten van belang. Deze verblijfsduur in de *wellnessmarkt* is gemiddeld 5,5 uur³⁸, waardoor als indicator

²⁹ Rabobank Cijfers en Trends, thema-update: Wellness.

³⁰ Van Spronsen en Partners, 2015

³¹ Grofweg vallen binnen 15 minuten van de planlocatie de inwoners van de gemeenten Ermelo, Harderwijk en Putten. Binnen 30 minuten vallen ook de gemeenten Almere, Lelystad, Zeewolde, Dronten, Bunschoten, Baarn, Soest, Amersfoort, Leusden, Barneveld, Ede (deels), Apeldoorn (deels), Epe, Nunspeet, Elburg, Heerde, Oldebroek en Zwolle (deels). De inwoneraantallen van de gemeenten opgeteld geeft het markt- potentieel van de beoogde locatie. Ofwel, het totale aantal potentiële wellness- en saunabezoeken van inwoners in het marktgebied.

³² Van Spronsen & Partners, rapportage toetsing plannen Thermen Berendonck Wijchen

³³ ContinueVrijeTijdsonderzoek van NBTC Nipo Research

³⁴ Spronsen en Partners, 2015 en Rabobank Cijfers en Trends

³⁵ ZKA Consultants en planners, 2014.

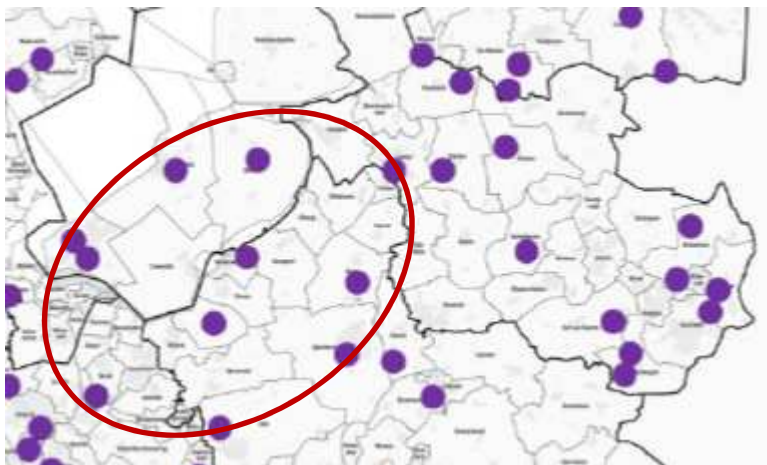
voor de dagcapaciteit 1,5 maal de momentcapaciteit wordt aangehouden. De dagcapaciteit op Strand Horst komt daarmee op circa 225 personen (150 x 1,5). Voor grootschalige complexen kan het aantal bezoekers oplopen tot 175.000 of zelfs 250.000 bezoekers (de Zwaluwhoeve).

Op basis van de dagcapaciteit kan het bezoekersaantal voor Strand Horst bij 365 openingsdagen en een gemiddelde bezettingsgraad van circa 60%³⁶ worden geraamd op circa 50.000 bezoekers.

Aanbod binnen marktregio

Op de kaart hieronder is de marktregio aangeduid. Elke stip staat voor een bedrijf waarvan sauna of wellness de hoofdactiviteit is. We duiden dit aan als grootschalige wellness/saunavoorzieningen. Binnen de marktregio zijn circa 5-10 grootschalige voorzieningen gelegen. De kaart is echter niet volledig. Als we kijken naar het aanbod direct rond Strand Horst valt op dat zowel Harderwijk (de Zwaluwhoeve), Ermelo (Babor) en Putten (SaunaDrome) over grote wellnesscomplexen beschikken. Op de kaart zijn er maar twee weergegeven. Aan de andere kant staan in Almere twee stippen, terwijl we daar maar een grote sauna (Thermen La Mer) vinden. Al met al verwachten we dat niet opgenomen en teveel opgenomen voorzieningen elkaar ongeveer op zullen heffen. Kleinere wellness/saunafaciliteiten zijn niet op de kaart weergegeven. Bijvoorbeeld sauna- en wellnessvoorzieningen in combinatie met sport- en gezondheidscentra, beautysalons, hammams, sauna's bij hotels, massagesalons met saunacabines, et cetera. We doen de aanname dat binnen de secundaire marktregio nog 20 kleinschalige wellness/saunavoorzieningen gelegen zijn.

Figuur: 8 indicatieve marktregio voor wellness/saunavoorziening op Strand Horst



Bron: van Spronsen en Partners (2015)

Bezoekerscapaciteit concurrerend aanbod in marktregio

Het aantal bezoekers dat een sauna trekt is concurrentiegevoelig en daarom moeilijk te achterhalen. We doen daarom de aanname dat andere vergelijkbare wellness/saunavoorzieningen ook circa 50.000 bezoekers trekken. Daarnaast baseren we ons op een inschatting van de omvang van bestaande wellness/saunavoorzieningen door van Spronsen en Partners uit 2016. Voorzieningen met een landelijke uitstraling trekken tot 175.000 bezoekers. Voor kleinschalige voorzieningen is dit aantal erg afhankelijk van de omvang. We schatten in dat een gemiddelde kleinschalige wellnessvoorziening 30-50% van de bezoekerscapaciteit heeft van een die van Strand Horst. We rekenen met 20.000 bezoekers per voorziening per jaar. Binnen de marktregio komt het aanbod van grootschalige wellness/saunavoorzieningen daarmee op een bezoekerscapaciteit van 750.000 bezoekers per jaar.

De totale bezoekerscapaciteit in de marktregio is alleen in een bandbreedte te geven vanwege de grotere onzekerheid over het aantal voorzieningen en de bezoekerscapaciteit ervan. De berekening hieronder laat

³⁶ ZKA Consultants en planners, 2014.

zien dat de totale bezoekerscapaciteit (aanbod) voor de totale marktregio op circa 950.000 – 1.150.000 komt (excl. Strand Horst). Daartegenover staat een bezoekerspotentieel (vraag) van circa 950.000 bezoekers. In het gunstigste geval is dus sprake van balans tussen vraag en aanbod ($950.000 - 950.000 = 0$). In het meest ongunstige geval is sprake van een overcapaciteit van circa 200.000 bezoekers ($950.000 - 1.150.000 = 200.000$). Door toevoeging van extra bezoekerscapaciteit op Strand Horst ontstaat dus per definitie overaanbod. In het gunstigste geval ontstaat een overaanbod van 50.000 personen. In het ongunstigste geval ontstaat een overaanbod van 250.000 personen.

Grootschalig/kleinschalig	Aantal (inschatting)	Bijvoorbeeld	Bezoekerscapaciteit (inschatting ³⁷)
Grootschalig	5-10	• Zwaluwhoeve, Harderwijk • De Veluwe Bron, Epe • SaunaDrome, Putten • Babor, Ermelo • Thermen la Mer, Almere • Aphrodite's Thermen, Dronten • Sauna Swoll, Zwolle • Omega Spa & Wellness, Soesterberg	250.000 ³⁸ 150.000 100.000 50.000 50.000 50.000 50.000 50.000 Totaal 750.000
Kleinschalig	10-20	• Rijsgaardhoeve, Elburg • Rhodos Wellness, Oldebroek • Sauna la Femme, Almere • Movifit, Nunspeet • Relax Center Eemland, Amersfoort • Puur Wellness, Amersfoort • Club Pellikaan, Amersfoort & Apeldoorn • Sauna de Veluwe, Lunteren • Et cetera	20.000 per voorziening 10-20 stuks 200.000-400.000 Totaal
Totaal marktregio (excl. Strand Horst)			950.000-1.150.000

In de directe omgeving van de planlocatie is veel aanbod, vooral door de aanwezigheid van de Zwaluwhoeve. Binnen de totale marktregio is sprake van een overaanbod wanneer nog toevoeging van capaciteit plaatsvindt. De omvang van het overaanbod loopt uiteen van 50.000 tot 250.000 personen op een totaal bezoekerspotentieel van 950.000.

Om deze reden is het aan te bevelen om een ondergeschikte, kleinschalige ontwikkeling in het concept toe te voegen.

Onderbouwing behoefte nevenschikte sauna/wellnessvoorziening: onlosmakelijk onderdeel van concept

Binnen het concept van een kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatieve voorziening met hotel en recreatiewoningen past de ontwikkeling van nevenschikte sauna/wellnessvoorzieningen. Dit sluit ook aan bij de doelstelling van de ontwikkelaar om jaar rond bezoekers te trekken. In de regio zijn al verschillende grootschalige sauna/wellnesscomplexen gelegen die zich richten op een bovenregionale markt. Gasten die overnachten in het hotel of in een recreatiewoning willen als onderdeel van het verblijf op Strand Horst ook gebruik kunnen maken van een sauna of wellnessvoorzieningen. Deze moeten dan wel in de directe nabijheid van het hotel of recreatiewoning gelegen zijn en dus onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de totale ontwikkeling.

³⁷ Op basis van overzicht van grootte sauna's in Van Spronsen & Partners, rapportage toetsing plannen Thermen Berendonck Wijchen

³⁸ Parkeeronderzoek uitbreiding Wellnessresort de Zwaluwhoeve, Arcadis (2009)

Voor de omvang van sauna of wellnessvoorzieningen bestaan geen vaste kengetallen of harde cijfers. De oppervlakte van het aanbod varieert van enkele duizenden vierkante meters voor hotels waar sauna/wellness de hoofdfunctie is voor verblijf tot een of enkele stoomcabines en eventueel een zwembad als extra service voor gasten. De omvang van de sauna/wellnessvoorzieningen past bij de marktregio die kan worden gedefinieerd als Strand Horst zelf. De omvang is daarom duidelijk nevensgeschikt aan de logiesfunctie. In totaal verblijven in het hotel circa 200 gasten³⁹. Daarnaast zal een deel van de gasten uit de recreatiewoningen gebruik maken van de sauna/wellnessvoorzieningen⁴⁰. We doen de aanname dat het om gemiddeld 100 gasten per dag gaat. Cijfers over het bezoek aan wellness/sauna van hotelgasten ontbreken, maar gemiddeld bezoekt 20-30% van de Nederlanders tussen 18 en 65 een sauna of wellnesscentrum⁴¹. Als we dit percentage ook hanteren voor het aantal gebruikers onder de logiesgasten op Strand Horst komen we op circa 60 tot 90 (20 tot 30% van 300 logiesgasten) potentiële bezoekers voor de sauna/wellnessvoorziening per dag. Per gast is circa 10 m² vloeroppervlak nodig⁴². De maximumcapaciteit van 60 tot 90 gasten kan dus worden bediend op circa 600 tot 900 m² vloeroppervlak.

Omdat de huidige bestemming van het plangebied dagrecreatie is, vinden we het pleitbaar dat de locatie als bestaand stedelijk gebied kan worden gezien. De beoogde locatie is passend ontsloten voor de beoogde functies en u hebt voldoende argumenten om te betogen dat dit een logische ontwikkelplek is.

Conclusies wellness/saunavoorziening

Toelichting	
Relevante marktregio	- De omvang van de wellness- en saunavoorzieningen zijn groter dan als passend en nevensgeschikt aan het hotel en de recreatiewoningen kan worden gezien. - Voor wellnessvoorzieningen geldt een gemiddelde reisbereidheid van ongeveer 30 minuten. Op basis daarvan definiëren we de marktregio als de gemeenten: Ermelo, Putten, Harderwijk, Almere, Lelystad, Zeewolde, Dronten, Bunschoten, Baarn, Soest, Amersfoort, Leusden, Barneveld, Ede (deels), Apeldoorn (deels), Epe, Nunspeet, Elburg, Heerde, Oldebroek en Zwolle (deels) en hun inwoners als de potentiële bezoekers.
Behoeft onderbouwing	- Een sauna/wellnessvoorziening is een logisch en onlosmakelijk onderdeel van de totale ontwikkeling van Strand Horst. - De voorzieningen zijn hoofdzakelijk gericht op de gasten die in de logiesvoorzieningen verblijven. Vooral het hotel en deels de vakantiewoningen. Dit rechtvaardigt een sauna/wellnessvoorziening van circa 600-900m².

De overige vierkante meters voor deze functie (van het totaal van 1.500 m² uit het programma) kunnen via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen.

4.7 Congres-/zalencentrum

Een congrescentrum is een plaats van samenkomst voor grootschalige bijeenkomsten. De functie congrescentrum is vaak onderdeel van een groter concept. Zo bieden (zaken)hotels veelal een congresfunctie aan, maar ook zalencentra, restaurants en cafés bieden naast hun corebusiness veelal ruimte voor congressen. In het bestemmingsplan wordt ook een congres-/zalencentrum mogelijk gemaakt. Met de betrekking tot de omvang van deze functie kan worden geconcludeerd dat een voorziening die in omvang nevensgeschikt is aan het hotel ondersteunend kan zijn aan het hotel. Voor een stand-alone congres/zalencentrum is een aanvullende Ladderonderbouw vereist, bijvoorbeeld met meer informatie over verwachte bezoekersaantallen, doelgroepen die worden beoogd, et cetera.

Marktregio

De huidige plannen gaan uit van een hotel met circa 150 kamers. We verwachten dan ook dat de marktregio voor congres-/zalencentrum grotendeels gelijk is aan die van het hotel. Voor deze doelgroep is

³⁹ 150 kamers met gemiddeld 2 bedden per kamer en een marktconforme bezettingsgraad van circa 70%.

⁴⁰ Een aantal recreatiewoningen, zoals de lodges is op enige afstand van de rest van de ontwikkeling gelegen en is daarnaast vooral bedoeld voor een zeer specifieke doelgroep (surfers en andere actieve watersportbeoefenaars).

⁴¹ Rabobank Cijfers en Trends branche-informatie wellnesscentra en sauna's, 2013

⁴² Rabobank Cijfers en Trends branche-informatie wellnesscentra en sauna's, 2013

de marktregio doorgaans lokaal of regionaal georiënteerd. Deze regio is wel anders dan de Veluwe, omdat zakelijke reizigers of organisatoren van een congres in hun locatiekeuze ook de regio Amersfoort (binnen 15-20 autominuten over de A28) zullen laten meewegen.

Een hotel van deze omvang zal voornamelijk de zakelijke markt bedienen. Voor deze doelgroep is de marktregio doorgaans lokaal of regionaal georiënteerd. Deze regio is wel anders dan de Veluwe, omdat zakelijke reizigers of organisatoren van een congres in hun locatiekeuze ook de regio Amersfoort (circa 15-20 autominuten over de A28) zullen laten meewegen.

Onderbouwing behoefte

Kwalitatief gezien past de functie congrescentrum goed bij de functie hotel, deze combinatie zien we dan ook veel terug binnen de regio. Doordat deze vorm van functiemenging erg logisch is, is er relatief veel aanbod aan congres-/zalencentra in de regio. We geven een overzicht van de congres-/zalencentra binnen de marktregio.

Aanbod congres-/zalencentra binnen marktregio

Gemeente	Naam	Hotel aanwezig?	Zalen ⁴³
Amersfoort	De Rijtuigenloods	Nee	16
	Flint Theater	Nee	7
	Het Centraal Ketelhuis	Nee	5
	Leerhotel het Klooster	Ja	9
	Princess Hotel	Ja	18
	Van Der Valk Amersfoort A1	Ja	7
	Campanile Hotel	Ja	4
	Bilderberg De Klepperman	Ja	12
Apeldoorn	City Lounge	Nee	5
	Orpheus Theater & Congres	Nee	12
	Van Der Valk Apeldoorn A1	Ja	19
	Fletcher Hotel Apeldoorn	Ja	6
	Bilderberg Hotel De Keizerskroon	Ja	4
Barneveld	Kasteel De Schaffelaar	Nee	4
	Hoefslag	Nee	4
	Midden Nederland Hallen	Nee	17
	Hier Radio Kootwijk	Nee	10
	Voortse Vallei	Nee	9
	Bilderberg 't Speulderbos	Ja	25
	Westcord Hotel De Veluwe	Ja	12
	Bilderberg Residence Groot Heideborgh	Ja	16
Ermelo	Dennenheul	Ja	3
	Golden Tulip	Ja	12
Harderwijk	Congrescentrum Bouw & Infra Park	Ja	13
Leusden	Van Der Valk Leusden-Amersfoort	Ja	8
Nijkerk	Golden Tulip Ampt	Ja	6
	Landgoed De Salentein	Nee	9
	Hart van Holland	Ja	7
	Vergader- en Congrescentrum De Schakel	Nee	9
	Van der Valk hotel Harderwijk	Ja	9
Nunspeet	Villa Vennedal	Ja	13

⁴³ Zowel grote congreszalen als kleine zalen voor bijeenkomsten zoals bruiloften en vergaderingen. Omdat in de huidige opzet geen nadere informatie beschikbaar is over de invulling van het congres/zalencentrum nemen we het totale aanbod aan zalen in beschouwing.

Totaal		310
---------------	--	------------

Bron: ZKA, 2016; Bewerking Stec Groep, 2017

Kwantitatief is het aanbod aan congrescentra is binnen de verwachte markregio met 310 zalen (zowel grote congreszalen als kleinere zalen voor vergaderingen, feesten en partijen) aanzienlijk. De exacte vraag naar congreszalen is niet bekend. Ook benchmarks van congrescentra in andere gebieden zijn niet voorhanden. We concluderen, kijkend naar het aanbod in de regio, dat het merendeel van congrescentra ondersteunend is aan overkoepelende hotelfuncties. Gezien de algemeen sterke koppeling tussen hotels en congrescentra en gezien de beoogde koppeling tussen een congrescentrum en hotel op Strand Horst, geeft verwachte marktruimte voor het hotel mogelijk ook een indicatie van de verwachte marktruimte voor een congrescentrum.

Stand-alone congrescentrum

5.400 m² bvo aan congrescentrum op een hotel van circa 150 kamers kan niet als ondergeschikt worden beschouwd. Een omvang congrescentrum van 5.400 m² biedt ruimte aan ten minste circa 2.500 personen tot maximaal zo'n 5.000 personen (op basis van uitgangspunten voor bioscoopzalen en congrescentra)⁴⁴.

Op basis van de beperkte kwantitatieve marktruimte voor hotels valt te verwachten dat ook de kwantitatieve behoefte aan congrescentra beperkt zal zijn. Kwalitatief kan toevoeging van een congrescentrum wel een verrijking zijn wanneer het congrescentrum integraal onderdeel is van het hotel. Dit kan betekenen dat een congrescentrum elders op den duur verdrongen wordt maar dit hoeft niet direct te leiden tot een ruimtelijk ongewenst effect. Het leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare leegstand. Marktwerking leidt uiteindelijk tot het afvallen van de zwakkere hotels/congrescentra maar zal waarschijnlijk de totale structuur kwalitatief versterken binnen de markregio. Deze redeneerlijn kan echter enkel opgaan wanneer het congrescentrum integraal onderdeel is van het totale concept en/of ondergeschikt is aan het hotel. Uitgaande van een omvang van 5.400 m² is dit echter niet realistisch en is een concrete marktbehoefte naar verwachting niet te onderbouwen.

Nevengeschiedt congres/zalencentrum passend bij hotelfunctie

Gemiddeld beschikt een hotel met congres/zalencentrum in de markregio over circa 10 zalen. De markt voor kleine en incidenteel middelgrote evenementen vinden we passend bij deze locatie. Een indeling met een of twee middelgrote za(a)l(en) voor circa 100-200 personen en enkele kleinere, flexibel indeelbare zalen voor 10-20 personen is hiervoor passend⁴⁵. De oppervlakte van zo een congres/zalencentrum dat nevensgeschikt is aan het hotel komt in omvang uit op circa 1.000 m² ⁴⁶.

Conclusies congres-/zalencentrum

Toelichting	
Relevante markregio	Ermelo en omliggende gemeenten aan de snelweg A28 en A1
Onderbouwing behoefte	- Exacte marktbehoefte is moeilijk aan te tonen. - Een kleiner congres/zalencentrum dat ondergeschikt is aan het beoogde hotel is kwalitatief mogelijk wel te onderbouwen. Denk aan een oppervlakte van tussen 500 en 1.000 m². - Op basis van een sterke koppeling tussen hotel en congresfunctie verwachten we geen onaanvaardbare ruimtelijk effect, de complete economische structuur kan worden versterkt door concurrentie.

De overige vierkante meters voor deze functie (van het totaal van 5.400 m² uit het programma) kunnen via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen.

⁴⁴ Afhankelijk van de zaalopstelling gaan we uit van maximaal zo'n twee m² per persoon (in theateropstelling gaat men normaal gesproken bijvoorbeeld uit van 0,5 tot 1 m² per persoon, Eventplanner, 2016; Congreswereld, 2006; benchmarks overige congrescentra 2017).

⁴⁵ Bron: Regionale behoefte hotel-congrescentrum en leisurfuncties Columbiz Park Barneveld, ZKA Consultants, 2016

⁴⁶ Afhankelijk van de zaalopstelling gaan we uit van maximaal zo'n twee m² per persoon (in theateropstelling gaat men normaal gesproken bijvoorbeeld uit van 0,5 tot 1 m² per persoon, Eventplanner, 2016; Congreswereld, 2006; benchmarks overige congrescentra 2017).

4.8 Evenementenhal/slechtweervoorziening

Marktregio

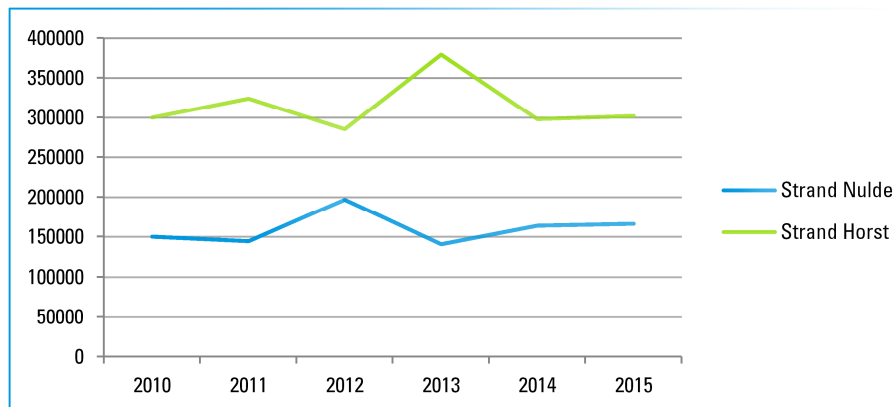
In de evenementenhal worden evenementen zoals sportevenementen en concerten gehouden. Vanwege de omvang (circa 6.000 m²) definiëren we dit als een grootschalige voorziening. De marktregio voor dit soort voorzieningen is doorgaans regionaal tot landelijk.

Onderbouwing behoefte

Nederland ontwikkelt zich op langere termijn in toenemende mate tot 'leisureland'. Nederlanders gaan meer dagen of weekendjes weg. Locatie, een uniek en onderscheidend concept worden steeds belangrijker om tot een succesvolle exploitatie te komen. Trends in de leisuresector zijn schaalvergroting en integratie van verblijf- en dagrecreatie. Buiten de grote steden geldt dat toerisme een van de belangrijkste sectoren is waarin geïnvesteerd zal moeten worden om deze gebieden economisch vitaal te houden. Het aantal bezoekers aan evenementen steeg de afgelopen jaren met 5,6%. Tussen 2012 en 2014 nam zowel het aantal gratis als entreeheffende evenementen toe (met respectievelijk 2 en 5%)⁴⁷.

Op regionaal/lokaal niveau vertoonde het aantal bezoekers aan Strand Horst en Strand Nulde tussen 2010 en 2015 een lichte stijging. Strand Horst had in 2013 een zeer goed jaar met een flinke groei in aantal bezoekers. Daarna zakte het aantal weer naar circa 300.000 bezoekers per jaar. Strand Nulde zit rond de 150.000 bezoekers per jaar en laat een iets hogere, zij het lichte, groei zien in vergelijking met Strand Horst. Op lokaal/regionaal niveau is dus sprake van een lichte toename van de behoefte aan het bezoeken van dagrecreatieve voorzieningen. Voor een deel zal de slechtweervoorziening/evenementenhal door de al bestaande bezoekers van de dagrecreatieve voorzieningen van Strand Horst worden gebruikt. Omdat de marktregio voor evenementen deels landelijk is en Strand Horst als watersportvoorziening ook een bovenregionale marktregio bedient, is een toename van aantal bezoekers realistisch.

Figuur 7: aantal bezoekers Strand Nulde en Strand Horst 2010-2015



Bron: Leisurelands.

Voor een grootschalig concept zoals beoogd op Strand Horst is de marktregio dusdanig groot dat een specifieke markt vraag niet valt te bepalen. Factory Outlet Centre in Zevenaar en Toverland in Horst aan de Maas zijn goede voorbeelden waarbij behoefte niet volgens de normale lijn wordt onderbouwd maar waarbij uit wordt gegaan van een reisbereidheid van 1,5 tot 2 uur. Het aantal bezoekers ligt hierbij zo tussen de 10 en 15 miljoen per jaar (een gemiddeld pretpark trekt bijvoorbeeld circa 13 miljoen bezoekers, en bijvoorbeeld de pier van Scheveningen circa 15 miljoen). Het aantal bezoekers van Strand Horst is sterk afhankelijk van de definitieve invulling die de functie krijgt (grootschalig festival/sportevenementen of bijvoorbeeld meer op dagbezoekers en kleinschalige concerten gericht). In vergelijking met andere provincies, lijkt in provincie Gelderland nog ruimte voor een evenementenhal: per 100.000 inwoners is in

⁴⁷ 'Festivalmonitor 2015', Respons.

Gelderland bijvoorbeeld slechts 0,1 pretpark gevestigd en slechts 1,6 poppodia. Dit is met Friesland, Utrecht en Limburg het laagste aantal van Nederland⁴⁸.

Gezien de verwachting dat bezoekers vanuit geheel Nederland op deze functies afkomen, zal het effect op bestaande leisurefuncties in centra van steden en dorpen uitgesmeerd worden over heel Nederland en daarmee zeer beperkt zijn. Onaanvaardbare leegstand elders door een grootschalige evenementenhal op Strand Horst lijkt dus ook onrealistisch.

Conclusies evenementenhal

	Toelichting
Relevante marktregio	Vanwege de omvang van de evenementenhal (6.000m²) en de aard van de evenementen (concerten, sportevenementen) is de regio waarschijnlijk regionaal tot landelijk.
Onderbouwing behoefte	- Slechtweervoorziening/evenementenhal: een slechtweervoorziening voor evenementen die op Strand Horst anders buiten gehouden zouden worden, lijkt ons onlosmakelijk verbonden met het totale concept. - Effecten op bestaand aanbod worden uitgesmeerd over een zeer ruime regio, het ontstaan van onaanvaardbare leegstand elders is daarmee onrealistisch.

4.9 Kleinschalige indoor recreatie

Marktregio

Bij 'kleinschalige indoor recreatie' is het verzorgingsgebied voornamelijk afhankelijk van de aard van de functie en de relatieve omvang van de functie. In andere woorden: wanneer de functie niet zéér uniek is of van een bijzondere omvang zal het verzorgingsgebied relatief klein zijn.

Uitgangspunt voor indoor recreatiefuncties op Strand Horst is dat deze kleinschalig zijn. Ze zijn niet dermate uniek dat zij een bovengemiddeld groot verzorgingsgebied bedienen. Een studie van de Rabobank⁴⁹ laat zien dat de eigen gemeente een belangrijke 'leverancier' is van consumenten voor de lokale vrijetijdsindustrie. Landelijk bezien is 56% van de inkomsten van recreatievoorzieningen, grootschalig en kleinschalig totaal, uit de eigen gemeente afkomstig. Voor 'kleinschalige indoor recreatie' gaan we ervan uit dat het aandeel inkomsten vanuit de eigen gemeente aanzienlijk hoger ligt dan voor alle recreatievoorzieningen bij elkaar. Immers, het is reëel te verwachten dat grootschalige recreatievoorzieningen met sterk bovenregionale aantrekkingskracht dit cijfer negatief vertekenen. Een realistische inschatting is dat voor 'kleinschalige indoor recreatie' op Strand Horst circa 80% à 90% van de inkomsten uit de eigen gemeente afkomstig is. Voor de volledigheid worden ook direct aangrenzende gemeenten Putten en Harderwijk in beschouwing genomen.

⁴⁸ Bron: NVM BOG, Leisuremarktonderzoek, 2009.

⁴⁹ De Groot, A. & Van der Velden, W. (2012) – 'Lokale markt belangrijk voor vrijetijdsindustrie'.

Onderbouwing behoefte

In onderstaande tabel is de behoefte voor de kleinschalige indoor recreatie samengevat.

Functie	
Bowlingcentrum	Gelderland telt gemiddeld 6,9 bowlingbanen (niet -centra) per 100.000 inwoners⁵⁰. Dat is voor Nederland, met een gemiddelde van 8,7, ondergemiddeld . We gaan er in deze Laddertoets van uit dat er relatieve schaarste is aan bowlingbanen in de provincie. De gemeente Ermelo telt circa 26.000 inwoners. Dat betekent dat er zuiver kwantitatief gezien een marktvraag is aan een kleine 2 banen. Dat komt overeen met een klein bowlingcentrum met eventueel lichte, ondergeschikte horeca. Op basis van andere onderzoeken en bureau-expertise weten we dat het economisch draagvlak van een bowlingcentrum met 6 banen 20.000 à 25.000 inwoners is. Daarmee bestaat een actuele behoefte aan één (klein) bowlingcentrum in Ermelo. In Ermelo is op dit moment geen bowlingcentrum gevestigd. De dichtstbijzijnde bowlingbanen bevinden zich in Harderwijk en Putten. In totaal beschikken zij over 18 banen. Gezien het aantal inwoners in deze gemeenten en de autonome groei die voor de regio Noord-Veluwe wordt verwacht in deze gemeenten, verwachten we dat er geen overaanbod ontstaat, wanneer een kleinschalig centrum wordt gerealiseerd in Ermelo. Bovenstaande methodes laten een vraag zien naar maximaal 2 banen (methode 1) en een behoefte aan één (klein) centrum van maximaal 6 banen (methode 2). Daarnaast is een extra vraag te verwachten vanuit bezoekers van Strand Horst. Op dit moment is nog niet bekend hoe groot dit aantal bezoekers naar verwachting is. De marktsituatie laat op dit moment ruimte voor één kleinschalig bowlingcentrum. Omdat naast de behoefte vanuit inwoners van Ermelo logischerwijs ook nog extra vraag zal ontstaan vanuit bezoekers van Strand Horst , zijn negatieve (leegstands)effecten in de regio naar verwachting gering bij toevoegen van een bowlingcentrum met circa 6 banen.

⁵⁰ Van Spronsen & Partners (2013).

Indoor speelparadijs	Van Spronsen en Partners definieert een indoor speelparadijs als een betaalde overdekte speeltuin met verschillende speelelementen en in de buurt een ruimte met horeca waar ouders toezicht kunnen houden op spelende kinderen. Van Spronsen en Partners onderscheidt vier klassen van indoor speelparadijzen, waarbij alle voorzieningen > 2.000 m² als kleinschalige voorzieningen gelden. Daarnaast onderscheiden ze grootschalige indoor, binnen speelparadijzen met buitenattracties en Familie Entertainment Centra (> 4.000 m²). De beoogde voorziening op Strand Horst betreft een kleinschalig indoorspeelparadijs van circa 1.000 m². Van Spronsen en Partners concludeert een toename in aanbod en een stagnerende vraag die naar verwachting tot verzadiging in de markt gaat leiden. Differentiatie en onderscheidend vermogen worden daarom belangrijker. Eventuele groei zal zich manifesteren op nieuwe locaties, zoals high-traffic locaties, bij leisure bestemmingen en in combinatie met kinder-oppascentra. Gelderland telt gemiddeld 3,4 indoorspeelparadijzen per 100.000 kinderen tussen 0-12 jaar (de belangrijkste doelgroep voor deze voorziening). Dat is landelijk (gemiddeld 5 per 100.000 kinderen) ondergemiddeld⁵¹. De verdeling van dit gemiddelde naar klein- en grootschalige voorzieningen is niet bekend. Voor een kleinschalig indoorspeelparadijs is de marktregio lokaal. We definiëren de marktregio als de gemeenten Ermelo-Putten-Harderwijk. In die marktregio wonen circa 10.000-15.000 kinderen. In de marktregio zijn twee kleinschalige voorzieningen gevestigd (Boerderij Pret en Kok Experience). Vergeleken met het landelijk gemiddelde van 1 speelparadijs op 20.000 kinderen zou in de marktregio sprake zijn van een zeer ongezonde marktsituatie van 1 indoor speelparadijs op 5.000-7.500 kinderen. Er zijn twee verklaringen voor dit grote verschil: • De 5 speelparadijzen per 100.000 kinderen op landelijk niveau zijn zowel groot- als kleinschalige voorzieningen. In de marktregio zijn alleen 2 kleinschalige voorzieningen gevestigd. Deze hebben mogelijk een veel lager draagvlak nodig dan het gemiddelde dat geldt voor zowel groot- als kleinschalige voorzieningen. • De twee bestaande voorzieningen trekken naast inwoners van de marktregio naar alle waarschijnlijkheid voor een belangrijk deel ook toeristische bezoekers van de marktregio. Een uitstapje naar een indoor speelparadijs is voor veel gezinnen een onderdeel van hun vakantie. We taxeren dat toevoeging van één kleinschalig indoor speelparadijs bij Strand Horst naar verwachting niet leidt tot ongewenste leegstandseffecten bij de bestaande voorzieningen in de marktregio. Enerzijds omdat Strand Horst extra bezoekers zal genereren voor het indoor speelparadijs. Daarnaast kan Strand Horst inspelen op de door van Spronsen en Partners gesignaleerde trend dat indoor speelparadijzen op leisure locaties en als kinder-oppascentrum een niche in de markt kunnen bedienen. Op Strand Horst worden straks beurzen, evenementen en bijeenkomsten in het congrescentrum georganiseerd. De kinderen van de bezoekers kunnen voor het indoor speelparadijs een belangrijke doelgroep vormen. Nader inzicht in het te verwachten aantal bezoekers helpt bij het kwantificeren van de exacte behoefte.
----------------------	--

Conclusies kleinschalige indoorrecreatie

	Toelichting
Relevante marktregio	• Voor kleinschalige indoor recreatie moet uitgegaan worden van een voornamelijk lokale marktregio.
Onderbouwing behoefte	• De huidige marktsituatie laat mogelijk ruimte voor toevoeging van een kleinschalig bowlingcentrum met eventueel lichte, ondergeschikte horeca. • Door de te verwachten extra bezoekers van Strand Horst en het feit dat een indoor speelparadijs op deze locatie een nieuwe niche kan bedienen, zijn de te verwachten onaanvaardbare leegstandseffecten op de bestaande voorzieningen in de marktregio naar verwachting beperkt. Toevoeging van een kleinschalige voorziening (maximaal 1.000 m²) lijkt ons daarom vanuit de Ladder te onderbouwen.

⁵¹ De indoor speelparadijzen in beeld, van Spronsen & Partners (2015).

Bijlage 1: Leisure leefstijlen

De leisure leefstijlen en de omvang van elke doelgroep in percentage van het totaal aan recreanten



Uitbundig geel. Vrolijk, spontaan, energiek en enthousiast. Dat is wat de groep uitbundig geel kenmerkt. Uitbundig gele recreanten zijn joviale en gezellige mensen. Ze genieten volop van het leven, en vinden het belangrijk veel dingen samen met anderen te doen. Deze groep gaat graag op vakantie. Als een vakantie actief, sportief, gezellig en verrassend is, hebben zij het goed naar hun zin. Het liefst gaan zij met anderen – familie, vrienden, kennissen – op vakantie. Uitbundig geel is met bijna 25% van de binnenlandse vakanties een groot segment in Nederland!

Gezellig lime. Houdt net als geel ook van gezelligheid en sportiviteit, maar het mag allemaal een tikkeltje rustiger en het hoeft ook allemaal niet zo lang. Vakantie is voor de lime gasten lekker vrij zijn, rust en ontspanning, even weg van de dagelijkse verplichtingen en dan gezellig met het gezin iets leuks doen: wandelen, fietsen, een leuk plaatsje in de buurt bezoeken of een spelletje spelen. Gezellig lime is met ruim 17% een groot segment voor de binnenlandse vakanties. Een bungalowpark of camping in Nederland geeft een echt vakantiegevoel, maar vaak moet de gezellige lime groep wel een beetje op de kosten letten... Gemiddeld gaan zij 2,7 keer per jaar weg voor een korte of langere vakantie. Van alle groepen blijven zij het meest in eigen land.

Rustig groen. Ruim 15% van de binnenlandse vakanties komen voor rekening van de groep rustig groen. Vakantie is voor hun vooral een kwestie van lekker doen waar je zin in hebt, rust nemen in eigen omgeving en even niets aan het hoofd hebben. De consument uit de groene wereld heeft niet zulke bijzondere wensen. Het gewone en herkenbare is juist fijn, vertrouwd. Dan komt men lekker tot rust. In eigen land is genoeg moois te zien en te ontdekken, zonder ver te hoeven reizen. Gemiddeld gaan zij 3,2 keer per jaar weg voor een korte of langere vakantie, waarvan 2,3 keer in Nederland.

Ingetogen aqua. Vakantiegeangers in het segment aqua kunnen als rustig en ruimdenkend worden getypeerd. In deze belevingswereld vinden we veel empty nesters, die weer tijd hebben voor hun eigen hobby's en interesses. Inspirerende maar rustige vakanties horen daar ook bij. Ingetogen aqua

consumenten gaan 3,6 keer per jaar weg voor een korte of langere vakantie. gemiddeld blijven zij 2,4 keer in Nederland. Deze doelgroep bevat bijna 15% van de binnenland-gangers. Hun bestedingen aan vakanties in Nederland liggen met ruim € 400 relatief hoog.

Sportief en avontuurlijk paars. Avontuurlijk paars is de wereld van mensen die graag iets nieuws willen beleven of ontdekken in hun vakantie. Gewoon is niet goed genoeg voor deze groep. The sky is the limit. Ze gaan op zoek naar een bijzondere ervaring. Soms is dat 'helemaal back to basic' met een survival tent, of een bijzondere authentieke ervaring van een Bed & Breakfast. Maar het bijzondere kan 'm ook zitten in het beleven van luxe en exclusiviteit. Avontuurlijk paars is individualistisch. U trekt ze dus eerder met iets individueels dan met het 'groepsgebeuren'. Iets meer dan 8% van de vakantiegangers in Nederland kunnen we rekenen tot deze groep. Zij gaan ook relatief vaak weg voor een korte of langere vakantie. Gemiddeld 3,9 keer. Daarbij gaan zij vaak naar het buitenland, 1,9 keer per jaar brengen zij een vakantie door in eigen land.

Comfort en luxe blauw. Vakantiegangers in het segment comfortabel en luxe blauw kunnen we omschrijven als zelfverzekerd, kritisch, intelligent en gehecht aan stijl, luxe en comfort. Zij zijn zakelijk en carrieregericht. Zij streven naar succes in het leven, en daar werken zij dan ook hard aan. In hun vrije tijd vinden zij dat zij wel wat luxe en stijlvol ontspannen verdienen. Gemiddeld gaan zij 3,6 keer per jaar weg voor een korte of langere vakantie. 2,3 keer blijven zij in Nederland, vaak voor een stedentrip of verwenvakantie. De boog kan niet altijd gespannen staan! Met ruim 10% van alle binnenlandse vakanties is dit een minder groot segment, maar met een budget van € 365 voor vakanties in Nederland besteden zij wel meer dan gemiddeld.

Cultureel en inspirerend rood. De rode recreanten zijn van nature wat eigenwijs en ongeduldig. Ze leven het leven met hartstocht en passie en zijn altijd op zoek naar bijzondere en voor hun onbekende plekken. Ze zijn intelligent en assertief, gaan graag hun eigen gang en willen graag hun dromen waarmaken, uniek zijn. Het zijn sympathieke, enthousiaste mensen die graag ook ervaringen uitwisselen met anderen die een eigen, authentiek verhaal hebben. De cultureel en inspirerend rode groep is met 8,6% een van de kleinere groepen. Zij gaan 3,3 keer per jaar weg voor een kortere of lange vakantie, waarvan 2,0 keer in Nederland.

Bron: Recron.

Bijlage 2: Kaarten

Vakantieparken aan Veluwerandmeren Flevoland



Bron: bungalowparkoverzicht.nl, bewerking Stec Groep, 2017.

Kaart kitesurfspots Nederland



Bron: kitehigh.nl.

Bijlage 3: Plankaart Masterplan Strand Horst

MASTERPLAN STRAND HORST



SURF CENTRE ontwikkelingsmogelijkheden

Binnen de zonering worden de volgende ontwikkelingen toegestaan:

- Het toestaan van tijdelijke en definitieve verblijfsrecreatie (tenten en lodges).
- Het uitbreiden van het hoofdgebouw binnen het aangegeven bouwvlak.
- Het dubbel bestemmen van parkeren met dagrecreatie.
- Het toestaan van bebouwing ten behoeve van opslag.

JACHTHAVEN ontwikkelingsmogelijkheden

Op het terrein van de jachthaven worden de volgende ontwikkelingen toegestaan:

- Het toestaan van een botenloods binnen het donkerblauw aangegeven bouwvlak.
- Het toestaan van verblijfsrecreatie op de pier binnen het blauwgroen gearceerde bouwvlak mits doorzicht wordt gewaarborgd.
- Het toestaan van het deels overkappen van bestaande ligplaatsen (10% van bestaande ligplaatsen).

NATUUR EN STRAND

- Strand, bomen, bossages, gras en rietzones vormen de bestaande groenstructuur en geeft het gebied zijn karakter.
- Langs de oever is een vijftal plekken aangegeven waar hieraan extra aandacht wordt gegeven.
- De bestaande stranden blijven behouden en er wordt binnen de ontwikkellocatie een nieuw strand aangelegd.

FOODPLAZA & SHORTSTAY ontwikkelingsmogelijkheden

Binnen het aangegeven bouwvlak worden de volgende ontwikkelingen toegestaan:

- Het vergroten van de individuele gebouwen evenredig verdeeld over de percelen.
- Het toestaan van verblijfsrecreatie (appartementen).
- Het toestaan van drive in activiteiten.
- Het toestaan van een bedrijfswoning per bedrijf op de eerste verdieping.

OUTDOOR CENTRE ontwikkelingsmogelijkheden

Binnen de zonering worden de volgende ontwikkelingen toegestaan:

- Het toestaan van hogere bouwwerken ten behoeve van diverse dagactiviteiten.
- Het dubbel bestemmen van parkeren met dagrecreatie.
- Het uitbreiden van het hoofdgebouw binnen het aangegeven bouwvlak.
- Het toestaan van bebouwing ten behoeve van opslag.

DE LEISURE ONTWIKKELING

Binnen de bouwvlakken is het mogelijk om de volgende functies te realiseren:

- Hotel, wellness, horeca en ondersteunende detailhandel binnen het roze bouwvlak.
- Evenementenhal ten behoeve van congres, evenementen, ondersteunende horeca en publieksaantrekkelijke dagrecreatie binnen de aangegeven zoekzone.
- Strand.

PITCH & PUTT ontwikkelingsmogelijkheden

Binnen de zonering worden de volgende ontwikkelingen toegestaan:

- Het dubbel bestemmen van parkeren voor dagrecreatie.
- Het uitbreiden van het hoofdgebouw binnen het aangegeven bouwvlak.
- Het realiseren van een bedrijfswoning op de eerste verdieping.
- Het toestaan van verblijfsrecreatie (bed and breakfast) op de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
- Het toestaan van bebouwing ten behoeve van opslag.

HET GROENE KRUISPUNT

Binnen deze zone wordt de volgende ontwikkeling toegestaan:

- Natuurontwikkeling.
- Rustgebied op het water.
- Het realiseren van een Faunapassage onder A28.

rand plangebied

Groene kruispunt

Legenda



Ontwikkelingsgebieden



TOELICHTING PLANKAART STRAND HORST

Inleiding

De gemeente Ermelo staat een verdere ontwikkeling en kwaliteitsimpuls van Strand Horst voor en heeft dat in de Visiekaart Strand Horst 2013 als ook in haar Structuurvisie Ermelo 2025 aangegeven. Deze verdere ontwikkeling en kwaliteitsimpuls dient een meerwaarde te hebben voor de regio. Op zowel recreatief als economisch gebied.

Voor een toekomstbestendig Strand Horst is het van belang dat de ondernemers kunnen blijven inspelen op de trends en ontwikkelingen op het gebied van de recreatie en watersport. Daarnaast is er behoefte aan het toevoegen van overnachtingsmogelijkheden, als ook het invullen van de beschikbare ontwikkelingslocatie in het hart van het gebied. Dit alles nadrukkelijk met respect voor natuur en omgeving.

Vanuit de eerdere beleidsstukken worden de volgende kwaliteitsdoelstellingen als leidraad meegenomen:

- Kwalitatief hoogwaardige invulling op toeristisch recreatief gebied;
- Unieke uitstraling en regionale aantrekkingskracht; Goede ruimtelijke verschijning, 'landmark' voor de plek, ontwerp is afgestemd op en past binnen de ruimtelijke draagkracht van het gebied;
- Passend binnen natuurdoelstellingen voor de randmeren;
- Goede ontsluiting van het gebied vanuit de regio en vanuit Ermelo;
- Afstemming tussen nieuwe functies en bestaande functies en bestaande bebouwing;
- Verbeteren van de toegankelijkheid van het strand voor minder validen en aanbod passend recreatie voor zorgdoelgroep;
- Ondersteunende faciliteiten die niet concurreren met het centrum van Ermelo;
- Leggen van een relatie met verblijfsrecreatie in Ermelo (bijvoorbeeld in aantrekkelijke arrangementen).

Scope van de plankaart

Deze Plankaart Strand Horst is een verdere uitwerking van de Visiekaart uit 2013 en vormt de opmaat richting het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan van het gebied, welke later dit jaar zijn vervolg zal krijgen. De plankaart toont een beeld van de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden en daarnaast toont het een beeld van de ontwikkelingsmogelijkheden in de bestaande context. De plankaart is in samenspraak met de initiatiefnemers opgesteld. Voor alle ontwikkelingen geldt dat de landschappelijke inpassing, de beeldkwaliteit, het voldoen aan de milieueisen en een goed verkeersplan doorslaggevend zijn om mee te werken bij nieuwe bouwplannen.

In de Visiekaart uit 2013 is het gebied ruimtelijk opgedeeld in drie delen die elk hun eigen specifieke kwaliteit hebben. Dit zijn het noordelijke deel, het centrale deel en het zuidelijke deel. In de toelichting van de Plankaart wordt het gebied echter onderverdeeld in een samenhangend raamwerk en de verschillende ontwikkelingsgebieden. Van noord naar zuid zijn dit:

- Surf Centre
- Foodplaza & Shortstay
- Jachthaven
- Leisure ontwikkeling
- Outdoor Centre
- Pitch & Putt
- Het Groene Kruispunt

opdrachtgever: Gemeente Ermelo
project: Ontwikkeling Strand Horst
tekening: Masterplan Strand Horst
formaat: A1
schaal: 1:7500
datum: 19-04-2016
0 75 150 225 300 meter
www.studiolinde.nl
www.b4o.nl

studio
linde
CONCEPTONTWIKKELING

in samenwerking met:

B4o Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling