

Gemeente Steenwijkerland

Uitbreiding hotel De Harmonie, Giethoorn

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Identificatie

projectnummer:

4101114.20170141

projectleider:

Thomas de Jong

auteur(s):

Joost Jansen

planstatus

datum:

27-02-2018

opdrachtgever:

Team 2 Studio voor de bouwkunst B.V

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3. Conclusie	6
2. Behoefte	7
2.1. Relevante regio	7
2.2. Aanbod	7
2.3. Trends en ontwikkelingen	10
2.4. Marktruimteberekening	12
3. Locatiekeuze	16

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaren van Hotel restaurant De Harmonie aan de Beulakerweg 55 in Giethoorn willen uitbreiden. Dit is noodzakelijk omdat:

- de bezetting in het toeristische seizoen al jaren bijna 100% is en hierdoor niet aan de vraag kan worden voldaan;
- er vanuit touringcaroperators behoefte is aan hotels met voldoende capaciteit voor een volledig bezette touringcar, zodat overnachting op één locatie kan worden aangeboden (minimaal 30 kamers);
- er behoefte is aan overnachtingsmogelijkheden in combinatie met feesten en partijen.
- de vraag naar hotelkamers in toeristische gebieden toeneemt.
- Giethoorn een van de belangrijkste internationale toeristische bestemmingen in Nederland is. Meer dan de helft van de gasten komt uit het buitenland en vooral de Aziatische markt (en daarbinnen de Chinese markt) groeit.

De ontwikkeling betreft het uitbreiden van het hotel. Hierbij wordt het stuk grasland met een agrarische bestemming ten noorden van de huidige bebouwing ontwikkeld ten behoeve van het hotel.

Het plan gaat uit van de realisatie van een vrijstaand gebouw dat middels een corridor wordt aangesloten op het bestaande hotel. Hierin worden maximaal 27 hotelkamers ondergebracht, waarmee het totale aantal hotelkamers op 43 komt.



Figuur 1.1. Globale ligging plangebied



Figuur 1.2. Terreininrichting

1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan:

Provinciale uitwerking

Met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik geeft Overijssel een nadere invulling van de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals door het Rijk is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van de principes voor zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik moet voor elke claim die gelegd wordt op de Groene Omgeving nagegaan worden of daarvoor niet het bestaand bebouwd gebied c.q. bestaande erven en bebouwing in de Groene Omgeving benut kan worden.

In de verordening (artikel 2.1.1 onder h) wordt bestaand bebouwd gebied in de eerste plaats gedefinieerd als de gronden die op grond van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Daarnaast wordt daartoe gerekend die gebieden die in een voorontwerp-bestemmingsplan bestemd worden voor stedelijke functies voor zover daarover schriftelijk een positief advies is uitgebracht door de provinciale diensten. De provincie Overijssel kiest voor een verbale aanduiding van het bestaand bebouwd gebied en geeft die niet zelf op kaart aan. Daarmee wordt ruimte geboden voor lokaal maatwerk en wordt voorkomen dat de provinciale verbeelding slechts een momentopname laat zien die geen recht doet aan wijzigingen die voortdurend optreden in de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied.



Figuur 1.3. Uitsnede kaart 'Gebiedskenmerken stedelijke laag' (provinciale omgevingsverordening)

Uit figuur 1.3. kan worden geconcludeerd dat het bestaande hotel en pareerterrein onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van Giethoorn. De uitbreiding ligt net buiten bestaand stedelijk gebied.

Stedelijke ontwikkeling

Omdat het uitbreiden van een hotel wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zal (op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking) de behoefte moeten worden beschreven en moeten worden aangetoond dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Deze notitie gaat in op de behoefte aan hotelkamers in de relevante regio (in dit geval de gemeente Steenwijkerland) en de locatiekeuze.

1.3. Conclusie

Uit het onderzoek in hoofdstuk 2 blijkt dat Steenwijkerland over veel, maar kleine hotels beschikt.

De bezettingsgraad in Overijssel is relatief hoog met 65%. De bezettingsgraad in De Harmonie is hoger, waardoor regelmatig niet aan de vraag kan worden voldaan. De marktverwachting voor hotels is gelet op de algemene economische marktverwachting goed.

Uit de marktruimteberekening blijkt dat er behoefte is aan circa 73 nieuwe hotelkamers. De groeiverwachting van het aantal Chinese toeristen is hierin niet meegenomen omdat gegevens hierover niet voorhanden zijn (China publiceert deze niet).

Er zijn bij de gemeente geen plannen bekend voor nieuwe hotels. Gelet op de trends en ontwikkelingen is vooral het toevoegen van 4 sterrenkamers kansrijk. Op basis van de marktverwachting (de vraag naar meer luxe) is het aannemelijk dat het aanbod aan 1 tm 3 sterrenkamers zal afnemen.

In hoofdstuk 3 is de locatiekeuze gemotiveerd. Hieruit blijkt dat het niet mogelijk is om te voorzien in uitbreiding van het hotel in bestaand stedelijk gebied.

Het is voor een efficiënte bedrijfsvoering van een hotel niet realistisch om uit te gaan van twee locaties. Het hotel richt zich bovendien op de doelgroep die behoefte heeft aan een groene waterrijke 'Nederlandse' natuurbeleving. (rust, fietsen, fluisterboten, rondvaarten, wandelen). Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied kan daar geen invulling aan geven. Verplaatsing van het hotel is hierdoor ook niet aan de orde (en bovendien uit financieel oogpunt niet realistisch).

Uitbreiding van een bestaand hotel in het buitengebied van Giethoorn, grenzend aan Nationaal Park Weerribben-Wieden is een logische keuze.

Het ontwerp gaat uit van uitbreiding van het hotel in combinatie met landschappelijke/natuurontwikkeling. De landschappelijke kwaliteit neemt per saldo toe.

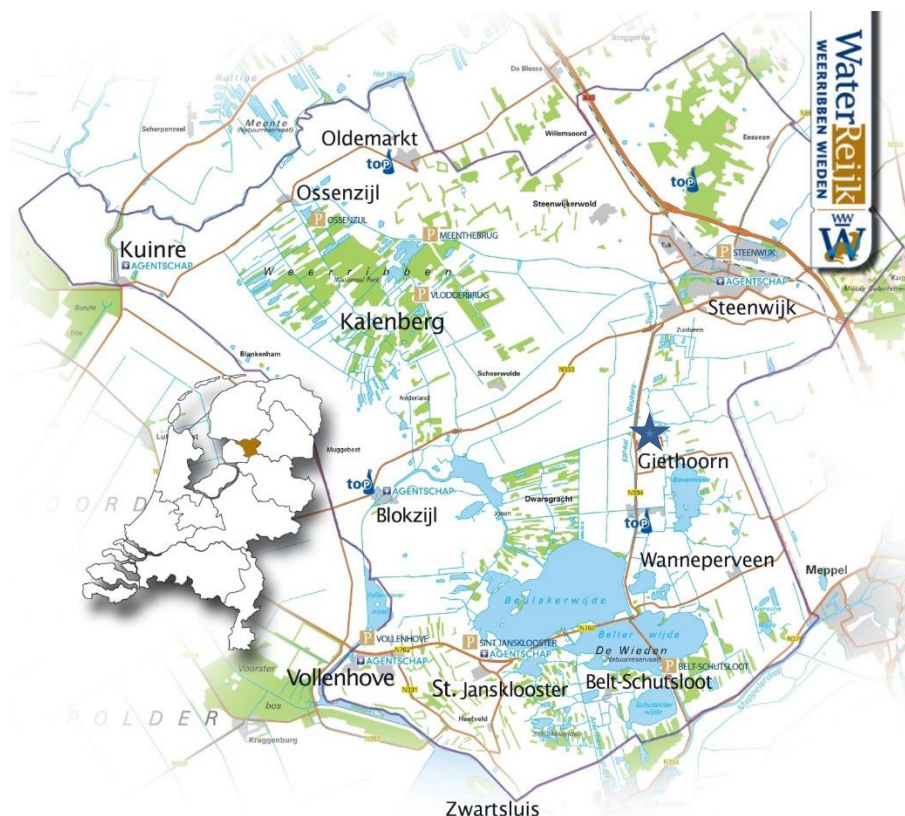
Uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is aan uitbreiding van het hotel en dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Met deze motivering wordt voldaan aan de ladder.

2. Behoefte

2.1. Relevante regio

Hotel De Harmonie ligt net boven Giethoorn en grenst aan Nationaal park Weerribben-Wieden. Giethoorn met het nationaal park is een van de belangrijkste internationale toeristische bestemmingen in Nederland. Omdat het gebied vrijwel geheel in de gemeente Steenwijkerland ligt, is de gemeente de relevante regio.

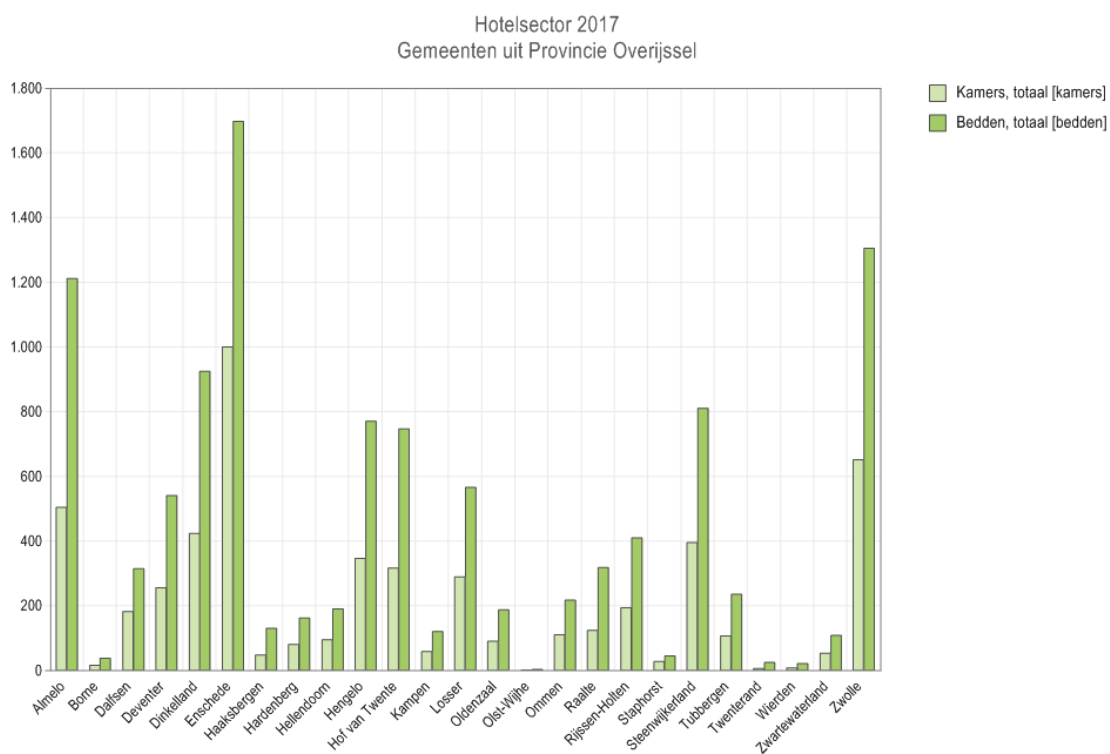
Omdat het een uniek gebied in Nederland is, is deze niet goed te vergelijken met andere gebieden. Gelet op de grote aantrekkingskracht van het gebied zou je mogen verwachten dat het aanbod aan hotelkamers fors bovengemiddeld is ten opzichte van andere gemeenten met vergelijkbare inwonertallen en ten opzichte van andere gemeenten in Overijssel. Binnen het nationale park geldt echter een terughoudend beleid ten aanzien van nieuwe bebouwingsmogelijkheden.



Figuur 2.1. WaterReijk Weerribben-Wieden

2.2. Aanbod

Voor het bepalen van het aanbod is gebruik gemaakt van gegevens van HorecaDNA en Booking.com. Op dit moment zijn cijfers beschikbaar tot en met 2017.



Bron: HorecaDNA

Figuur 2.2 Hotelkamers en bedden provincie Overijssel

In 2017 beschikt Steenwijkerland over 397 kamers en 812 bedden (inclusief het aanbod in pensions).

	Kamers , totaal	Bedden , totaal	Hotel/Ho- tel-Garni	Hotel- Cafe	Hotel- Restaura- nt	Hotel- Cafe- Restaurant	Pensi- on	tota- al bedr- ijven	gemiddeld aantal bedden per hotel/pension
Steenwijkerland	397	812	2	1	6	9	15	33	24,6
gemiddeld gemeentegroottekl- asse 30.000-75.000 inw	211,4	445,8	0,8	0,3	1,2	2,8	2,5	7,6	58,4
gemiddeld provincie Overijssel	216,6	445,4	0,6	0,2	1,6	2,6	3,3	8,2	54,3

Figuur 2.3. Vergelijking hotelaanbod

Steenwijkerland beschikt over een bovengemiddeld aantal hotels en pensions (33 bedrijven in de hotelsector). Het gemiddelde ligt op 7,6.

De gemeente Steenwijkerland heeft in vergelijking met de andere gemeenten in de provincie Overijssel ook de meeste hotels (18), maar een sterk benedengemiddeld aantal bedden per hotel. Hieruit blijkt het kleinschalige karakter van het aanbod. Het gemiddelde ligt in Steenwijkerland op circa 25 bedden per hotel/pension. Een hotel/pension in de provincie Overijssel heeft gemiddeld 41 bedden en gemeenten in de gemeentegrootteklasse 30.000-75.000 inwoners gemiddeld 58 bedden..

Op Booking.com worden in de relevante regio 15 hotels (exclusief pensions) aangeboden, waaronder hotel De Harmonie. Van dit beschikbare aanbod vallen vijf hotels in de vergelijkbare 4-sterren categorie.



Figuur 2.4 Hotels in relevante regio (bron booking.com, bewerking Rho)

De vergelijkbare viersterrenhotels zijn:

	kamers
De Dames Van De Jonge Hotel Restaurant	18
Hotel Zwartewater	51
Art & Wellness Hotel Huis ten Wolde	41
Fletcher Hotel Restaurant De Eese	56
(Hotel de Harmonie)	16
Totaal	182

Conclusie

Gelet op de internationale toeristische aantrekkingskracht van Giethoorn, zou je mogen verwachten dat het aanbod aan hotels en hotelbedden fors bovengemiddeld is. Steenwijkerland beschikt verhoudingsgewijs inderdaad over veel hotels, maar het gemiddeld aantal bedden per hotel ligt fors onder het gemiddelde. Hieruit blijkt duidelijk de kleinschaligheid van het aanbod. In en rond Giethoorn zijn op dit moment geen viersterrenhotels die een compleet reisgezelschap kunnen ontvangen.

2.3. Trends en ontwikkelingen

Bron: <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Hotels>

Rabobank verwacht dat na een goed 2016 de vraag in 2017 met 2 tot 3% verder zal groeien. Deze groei komt door de aantrekkende economie en de structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. Van dit laatste profiteren echter vooral de regio Amsterdam en de kustgebieden.

Voor de lange termijn is de prognose gematigd positief. Met name 3- en 4-sterrenhotels met een 'standaard' aanbod en de traditionele conferentiehotels, gelegen buiten de grote steden, komen structureel in de problemen. Aangezien steeds meer boekingen via online boekingsites verlopen, tegen scherpe prijzen en hoge provisies, komen marges verder onder druk te staan. Onderscheidend vermogen door ligging en concept, het realiseren van een goede online profilering en het strak sturen op met name personeelskosten en inkoop in combinatie met goed revenue management (onder meer toepassen van dynamic pricing), zijn de belangrijkste kritische succesfactoren om rendabel te blijven.

Bron: <http://horwathhtl.nl/2016/09/14/hosta-2016-rapport/>

Uit onderzoek van Horwath HTL blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad van hotels in Nederland in 2015 is gestegen tot 71,4%.

	Bezettingsgraad in %				Kamerprijs in euro's			
	2014	2015	2016*	2017*	2014	2015	2016*	2017*
Amsterdam	80,6	80,8	82,6	80,9	123	124	125	130
Rotterdam	66	64,7	n.b.	n.b.	82	87	n.b.	n.b.
Den Haag	66,1	67,5	n.b.	n.b.	87	88	n.b.	n.b.
Utrecht	68,4	70,3	n.b.	n.b.	91	93	n.b.	n.b.
Maastricht	66,1	70,2	n.b.	n.b.	82	95	n.b.	n.b.
Landelijk	69,5	71,4	73,3	73,6	96	102	104	106
Buiten de grote steden	63	65,1	67	68,4	79	83	85	85

Bron: Horwath HTL

*) Opmerking: 2016 en 2017 zijn een prognose van Horwath HTL

Figuur 2.5. Ontwikkeling bezettingsgraad en kamerprijs

Abn-Amro Sectorupdate hotels 2 februari 2017

Bron: <https://insights.abnamro.nl/download/103558/>

ABN AMRO verwacht dat de omzet van de hotelbranche in 2017 stijgt met 3%. Dit komt mede dankzij hogere kamerprijzen. De forse groei van het aantal hotelgasten speelt in de kaart, en zorgt voor veel interesse om nieuwe hotels te laten ontstaan.

Volgens de bank zullen de prijzen van een overnachting in een hotel opnieuw stijgen. In 2016 was een overnachting voor de consument al 8 procent duurder. In de afgelopen twintig jaar steeg de prijs voor een overnachting niet eerder zo hard als vorig jaar.

De omzet- en prijsstijgingen hebben te maken met de groei van het toerisme. In 2012 waren er 21 miljoen hotelgasten in Nederland. In 2016 waren dit er al bijna een kwart meer; 26 miljoen. De verwachting is dat in 2017 de groei van het toerisme doorzet, mede door de gunstige economische omstandigheden.

Bij het analyseren van het hotelaanbod is het relevant om een onderscheid te maken tussen Amsterdam en de rest van Nederland.

In de 'rest van Nederland' groeide het aantal hotelkamers in de afgelopen vier jaar met ruim 4%, terwijl het aantal hotelgasten met 21% steeg. Omdat de vraag sneller omhoogging dan het aanbod, zaten hotels steeds voller.

<i>Toename in periode 2012-2016</i>	Amsterdam	Rest Nederland
Hotelgasten	27%	21%
Hotelovernachtingen	31%	17%
Hotels	15%	1%
Hotelkamers	27%	4%

Bron: OIS, CBS

Figuur 2.6. Nieuwe hotels vooral in Amsterdam

In Amsterdam was de kamerbezetting vorig jaar 82 procent. De Noord-Hollandse hotels buiten de hoofdstad behaalden vorig jaar een gemiddelde kamerbezetting van 65%, evenals hotels in Zeeland. In Zuid-Holland bedroeg de bezetting 60%. Hetzelfde geldt voor Overijssel, dankzij de stijging van het hoteltoerisme met een vijfde vorig jaar. De overige provincies behaalden bezettingsgraden van 53% tot ruim 56% (berekening ABN AMRO).

Door de groei van het toerisme steeg de prijs voor een hotelovernachting in de laatste twee jaar met 13% (CBS). Het totale prijspeil van goederen en diensten steeg in die periode nog geen 1% in Nederland. In 2016 bedroeg de stijging van een hotelovernachting zelfs 8%. In de afgelopen twintig jaar stegen deze prijzen niet eerder zo hard. Deze stijging kwam vooral voor rekening van hotels in Amsterdam. Gevoed door de toename van het toerisme en de gunstige economische omstandigheden, verwachten wij een nieuwe prijsstijging in 2017, zij het in een minder hard tempo.

Mutatie in prijzen voor overnachtingen consumenten. Bron: CBS.



Figuur 2.7. Stijging prijs hotelovernachting 2016

Het huidige en verwachte groeitempo van het toerisme rechtvaardigt de komst van de nieuwe hotels. Toch stijgt ook het aanbod van kamers behoorlijk fors. Er zijn veel vergunningen en plannen ingediend die nog gerealiseerd gaan worden (hotelplannen.nl). ABN AMRO constateert onder meer interesse om hotels te beginnen of uit te breiden bij hotelketens, en investeerders uit Duitsland en het Midden-Oosten.

Waar het aanbod van nieuwe hotels zich de afgelopen jaren vooral concentreerde op populaire plekken van Amsterdam, zien we nu een beginnende trend waarbij ook de rest van Nederland in het vizier van investeerders en ondernemers komt.

Hoewel de flinke groei van het aanbod van hotelkamers te rechtvaardigen is door de groei van het toerisme, zijn er ook risico's. Onverwachte economische en politieke events kunnen voor vraaguitval zorgen. Vestigingen van hotels op minder toeristische gebieden worden dan relatief hard geraakt.

Aantrekkingskracht Giethoorn op Chinese toeristen

Het is algemeen bekend dat Giethoorn grote aantrekkingskracht heeft op Chinese toeristen. Giethoorn wordt in China beschouwd als 'het dorp wat je gezien moet hebben'. De Chinese gast verwacht schone, blauwe lucht en rust. (bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2015/04/24/het-dorp-dat-elke-chinees-gezien-moet-hebben-1487094-a281863>)

Giethoorn trekt jaarlijks tussen de 100.000 en 150.000 bezoekers uit China. In Sjanghai is een deel van Giethoorn zelf op ware grootte nagebouwd.

Het verzadigingsniveau komt in Giethoorn volgens wethouder Wagteveld in zicht. Het Overijsselse dorp probeert dat te ondervangen door toeristen te spreiden over de regio. "Rond het dorp ligt het natuurpark De Wieden. De gemeente probeert toeristen over dit gebied te spreiden, zodat ze ook naburige dorpen bezoeken en daar overnachten".

(Bron: <http://www.nu.nl/reizen/4342792/niet-alleen-amsterdam-kampt-met-groei-toerisme.html>)

Hotel De Harmonie ligt aan de rand van Giethoorn en zorgt voor spreiding van toeristen in het natuurpark.

Bezettingsgraad Hotel de Harmonie

De bezettingsgraad van hotel de Harmonie ligt boven het gemiddelde in de provincie Overijssel en is in het toeristische seizoen bijna 100%. Hierdoor moet het hotel regelmatig 'nee' verkopen. De gemiddelde jaarlijkse bezettingsgraad voor de uitbreiding wordt door de initiatiefnemer voorzichtig ingeschat (in de eerste drie jaar oplopend van 35 naar 45%).

Tevens neemt het aantal georganiseerde groepsreizen naar het gebied toe, mede een gevolg van de toename van het toerisme uit Azië, dat veelvuldig in groepen is georganiseerd. De Harmonie kan, vanwege de te kleine omvang, dergelijke groepen niet accommoderen. Ook het andere aanbod in de gemeente is kleinschalig, waardoor aan deze vraag niet kan worden voldaan.

Conclusie

De marktverwachting is gelet op de economische marktverwachting goed (en met name in toeristische gebieden). De bezettingsgraad in Overijssel is relatief hoog met 65%.

De vraag naar hotelkamers is in Overijssel met ruim 20% gestegen terwijl het aanbod slechts met 4% is toegenomen. Hieruit wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan hotelkamers in Overijssel. Dit blijkt ook uit de bezettingsgraad van Hotel De Harmonie.

Onderscheidend vermogen is essentieel voor nieuwe hotelontwikkelingen. Ook is er meer vraag naar luxe. Hotel de Harmonie sluit daarop aan omdat dit een 4-sterrenhotel is in een onderscheidend toeristisch gebied.

Omdat De Harmonie in een toeristisch gebied ligt, is de locatie veel minder gevoelig voor vraaguitval. Het toevoegen van hotelkamers is gelet op het bovenstaande zeer kansrijk.

2.4. Marktruimteberekening

In onderstaande tabel is een berekening weergegeven van de vraag naar hotelkamers in Steenwijkerland.

Voor de hotelkamer behoefteberekening is uitgegaan van de Nederlandse economische groeiprognoze, hoewel bekend is dat Giethoorn jaarlijks tussen de 100.000 en 150.000 bezoekers uit China (bron: <http://www.nu.nl/reizen/4342792/niet-alleen-amsterdam-kampt-met-groei-toerisme.html>).

Er is nog geen rekening gehouden met de economische groei in China en de groeiverwachting van het aantal Chinese toeristen. Stel dat je dat zou kunnen berekenen, dan komt de vraag naar hotelkamers in Giethoorn veel hoger uit. Omdat gegevens hierover niet voorhanden zijn (China publiceert deze niet), is de voorzichtige insteek gekozen.

Het in dit gebied aanwezig aantal kamers bedraagt 397. Van het huidige (overall) hotelaanbod in Overijssel is bekend dat de bezettingsgraad op 65% ligt. Er zijn geen specifiekere cijfers voor de gemeente Steenwijkerland bekend. Omdat de gemeente een sterk toeristische karakter heeft, wordt aangenomen dat de bezettingsgraad in dit gebied minimaal op het gemiddelde van Overijssel ligt. Dat houdt in dat er op jaarbasis 65% van 397 kamers, maal 365 nachten, dus 94.188 bezette kamers zijn. Dat is de huidige vraag.

Uitgaande van een toename van de vraag die evenredig is met de economische groei (1,8%, CPB, middellangetermijnverkenning) kan worden berekend dat de vraag de komende 10 jaar zal groeien met 11.584 bezette kamers. Het is immers bekend dat bij economische groei het Nederlandse toerisme toeneemt en daarmee ook het aantal hotelovernachtingen groeit. De toekomstige vraag bedraagt daarom 112.583 kamers op jaarbasis. In eerste instantie zou deze vraag opgevuld kunnen worden door een toename van de bezettingsgraad van de bestaande kamers. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een bezettingsgraad van 65% voor een gezonde exploitatie. Omdat de huidige bezettingsgraad al minimaal op 65% ligt, is er ruimte voor toevoeging van nieuwe hotelkamers. Dat geldt zeker voor Hotel de Harmonie waar de bezettingsgraad in het zomerseizoen bijna 100% is. Om de groei in de gemeente Steenwijkerland te kunnen accommoderen zijn de komende 10 jaar 33 nieuwe kamers noodzakelijk. Naast de toename van de groei is er ook sprake van een behoefte aan modernisering/vervanging van het bestaande aanbod. Uitgaande van een (fiscale) levensduur van vastgoed van 50 jaar wil dat zeggen dat op jaarbasis 2% van het aanbod moet worden vervangen. Deels zal dat gebeuren door renovatie van het aanbod, maar ook door stoppende bedrijven en nieuwbouw van hotelkamers. In praktijk blijkt dit een verhouding van 50/50 te zijn. Dat wil zeggen dat er een jaarlijkse vervangingsvraag bestaat van 1% van het aantal kamers: in Steenwijkerland 40 kamers. Per saldo is er daarmee een vraag naar circa 73 nieuwe kamers in de komende 10 jaar.

Parameter	Waarde		
<i>gewenste bezettingsgraad</i>	65%	<i>Berekening</i>	<i>toelichting</i>
Huidige vraag op jaarbasis	94.188	$397 * 65\% * 365$	aanbod * huidige bezettingsgraad
Toekomstige vraag	112.583	$94.188 * (1,018^{10} - 1)$	bovenstaand * de economische groei
Toename vraag	18.395	$112.583 - 94.188$	
Op te vangen binnen bestaande capaciteit	0	$397 * 65\% * 365 - 94.188$	uitgaande van benodigde bezettingsgraad
Extra capaciteit benodigd	18.395	$118.395 - 0$	
extra cap. Benodigd / kamers	32,8	$18.395 * 65\% / 365$	
vervangingsvraag / kamers	39,7	$397 * 1\% * 10$	1% van de huidige vraag
Behoefte in nieuwbouwkamers	73	$32,8 + 39,7$	

Figuur 2.8. Marktruimteberekening

Plancapaciteit gemeente Steenwijkerland

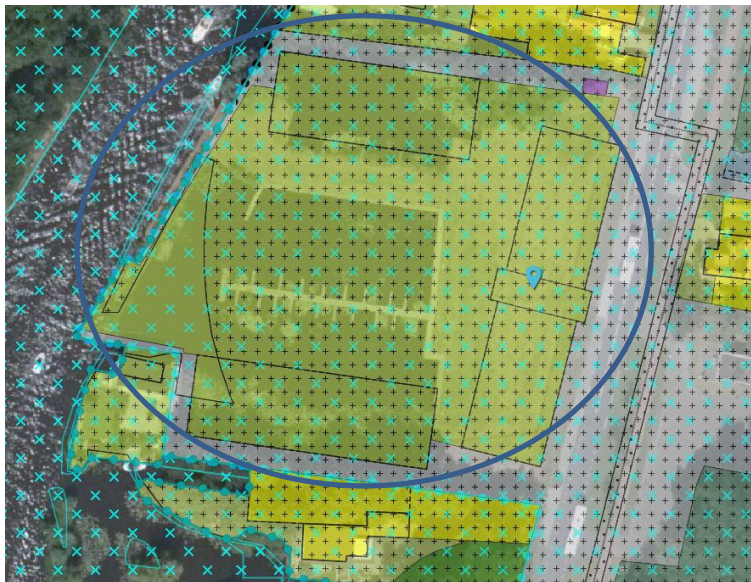
Bij de bepaling van de behoefte dient rekening te worden gehouden met de (relevante of realistische) plancapaciteit. Er dient te worden onderzocht of er aanbod is dat nog niet is gerealiseerd, maar wel is opgenomen in een vastgesteld ruimtelijk besluit (inclusief leegstand). De plancapaciteit is hierna beschreven. Onderzoek naar alternatieve vormen van verblijfsmogelijkheden, zoals B&B, Airbnb/Homeaway en recreatieparken is niet noodzakelijk, omdat het andere marktsegmenten betreft. Een consument kiest bewust voor overnachting in een hotel.

Omdat de relevante toeristische regio samen valt met de gemeente Steenwijkerland is onderzoek naar hotelaanbod buiten de gemeente niet noodzakelijk. Consumenten kiezen bewust voor een hotelovernachting in deze toeristische regio, met Giethoorn als recreatieve hotspot.

In de gemeente zijn enkele locaties aanwezig waarop het mogelijk is om recreatiewoningen, recreatieappartementen of een appartementenhotel te vestigen. Dit betreft de percelen Beulakerweg 128, 133 en Hylkema 1 ('t Zwaantje).



Beulakerweg 133 en Hylkemaweg 1 (beheersverordening, deelgebied Hylkemaweg)



Beulakerweg 128 (verleend op basis van een 19,2 procedure (oud) en opgenomen in ontwerpbestemmingsplan Giethoorn)

De planologische mogelijkheden voor een hotel op de genoemde locaties bestaan al ruime tijd (voor 1 juli 2008). Op de genoemde locaties zijn geen concrete plannen voor hotels bij de gemeente bekend. Er zijn bij de gemeente geen andere locaties bekend waar een hotel kan worden gerealiseerd of in een hotel kan worden 'omgezet'.

Binnen de gemeente is de beleidsnotitie Facetbeleid van kracht. Op grond van deze notitie is het mogelijk om Bed & Breakfast (maximaal 10 slaappleatsen) in een gedeelte van een woning toe te staan op basis van een omgevingsvergunning.

Het facetbeleid is vertaald in het toekomstige bestemmingsplan voor Giethoorn. In het ontwerpbestemmingsplan voor Giethoorn, dat inmiddels ter inzage heeft gelegen, zijn geen ontwikkellocaties voor hotels opgenomen. Wel is in dit ontwerpbestemmingsplan een afwijkmogelijkheid voor vestiging van een bed & Breakfast opgenomen (maximaal 10 slaappleatsen). Bij een Bed & Breakfast is ook sprake van verblijfsrecreatie, maar dan in een andere vorm dan een hotel. Het betreft een ander marktsegment dat geen invulling kan geven aan de behoefte aan grotere (4-sterren)hotels.

Conclusie

Er is behoefte aan circa 73 nieuwe hotelkamers. Het aanbod in de relevante regio is kleinschalig. Het aantal hotelbedden per hotel ligt fors onder het gemiddelde.

Er zijn in de gemeente vrijwel geen mogelijkheden voor nieuwe grotere hotels en er zijn ook geen concrete plannen bekend. De locaties met planologische mogelijkheden voor een hotel zijn niet beschikbaar en ook niet geschikt voor uitbreiding van De Harmonie. Het is voor een efficiënte bedrijfsvoering van een hotel niet realistisch om uit te gaan van twee locaties. Verplaatsing is uit financieel oogpunt niet realistisch.

Gelet op de bovenstaande analyse is het uitbreiden van 4 sterrenhotels kansrijk. Gelet op de marktverwachting is het aannemelijk dat het aanbod aan 1 t/m 3 sterrenkamers zal afnemen.

3. Locatiekeuze

Onderdeel van de laddermotivering voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een motivering waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is.

In de provinciale omgevingsverordening worden hieraan nadere eisen gesteld. In artikel 2.1.3. van de provinciale omgevingsverordening wordt de ladder duurzame verstedelijking van toepassing verklaard op stedelijke ontwikkelingen (o.a. realisering van horeca) die een extra ruimtebeslag leggen op de groene omgeving. De provincie heeft daarnaast aangegeven dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is. Op de relevante artikelen uit de verordening is hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Lid 2. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

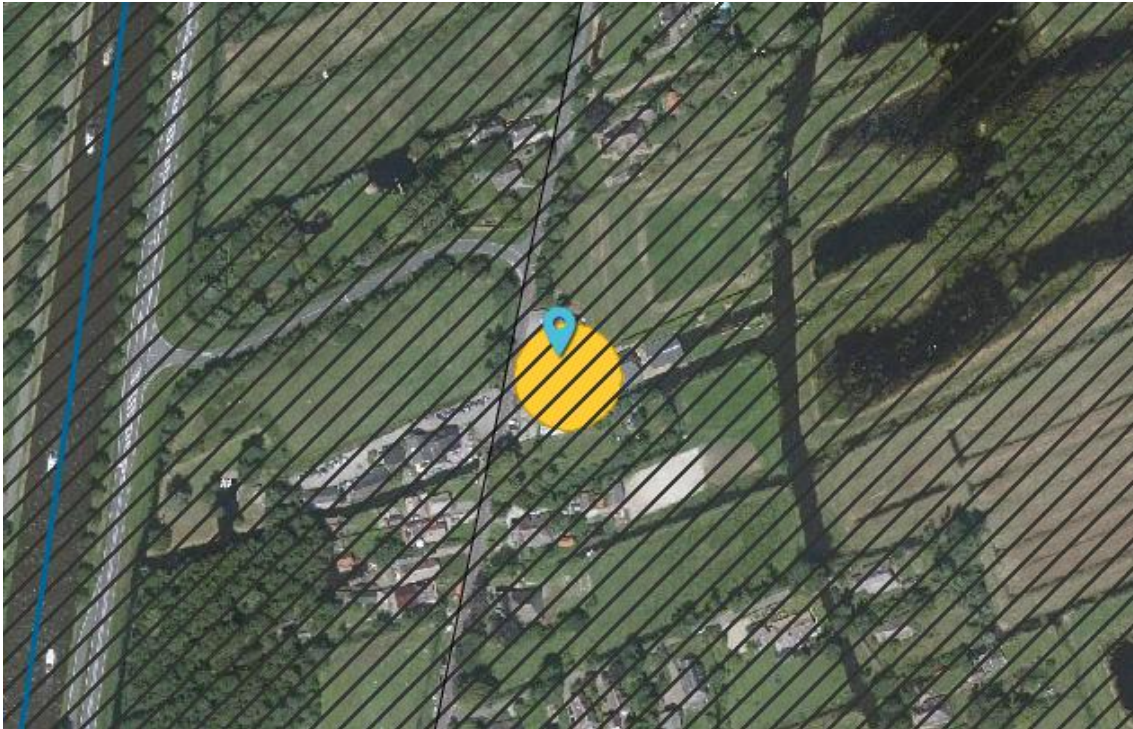
Toetsing

Uit jurisprudentie (Uitspraak 201602625/1/R4) blijkt dat de strekking van het artikel hetzelfde is als 3.1.6 lid 2: "De Afdeling overweegt dat de artikelen 2.1.3 en 2.1.4 van de omgevingsverordening eenzelfde doel en strekking hebben als artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Voor dit oordeel vindt de Afdeling steun in titel 2.1. van de toelichting bij de omgevingsverordening, waarin staat dat de SER-ladder en de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik tot doel hebben om onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen te gaan."

Het is voor een efficiënte bedrijfsvoering van een hotel niet realistisch om uit te gaan van twee locaties. Het hotel richt zich bovendien op de doelgroep die behoefte heeft aan een groene waterrijke 'Nederlandse' natuurbeliving. (fietsen, fluisterboten, rondvaarten, wandelen). Een locatie binnen bestaand stedelijk gebied kan daar geen invulling aan geven. Verplaatsing van het hotel is hierdoor ook niet aan de orde (en bovendien uit financieel oogpunt niet realistisch).

Uitbreiding van een bestaand hotel op de grens van het bestaand bebouwd gebied van Giethoorn en grenzend aan Nationaal Park Weerribben- Wieden is een logische keuze.

In dit geval is geen sprake van een geheel nieuwe functie, maar uitbreiding van een bestaande. Er wordt een bestaand erf uitgebreid. Hotel de Harmonie is in de verordening specifiek aangeduid als gebied voor verblijfsrecreatie.



Figuur 3.1. Uitsnede kaart Gebiedskenmerken Laag van de beleving

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Lid 1. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing

Het ontwerp gaat uit van uitbreiding van het hotel in combinatie met landschappelijke/natuurontwikkeling. De landschappelijke kwaliteit neemt per saldo toe. Dit aspect is nader onderbouwd in het bestemmingsplan.