
LADDERONDERBOUWING NOORDWESTHOEK HOLLANDSE IJSSEL

Gemeente IJsselstein

17 augustus 2022

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 17 augustus 2022

PROJECT Chw BP Hollandse IJssel 'noordwesthoek'
PROJECTLEIDER drs. M.P. Kegler

OPDRACHTGEVER Staatsbosbeheer Utrecht
PROJECTNUMMER 20190434

AUTEUR Maurits van der Berg
STATUS Definitief



INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Initiatieven – Masterplan & de drie rode vlekken	4
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
1.3 Leeswijzer	9
2. Behoeft	10
2.1 Verzorgingsgebied	10
2.2 Trends en ontwikkelingen - vlek 2 en 3	11
2.3 Verwachting komende jaren	12
2.3.1 Specifieke behoefte spreiding toerisme Nederland	14
2.4 Aanbod in verzorgingsgebied (vlek 2 en 3)	15
2.5 Conclusie behoefte	16
3. Motivering locatiekeuze	17
3.1 Waarom niet binnenstedelijk?	17
3.2 Beleidsmatige mogelijkheden	18
3.3 Conclusie locatiekeuze	20
4. Conclusie hotelvlek	21

1. INLEIDING

1.1 Initiatieven – Masterplan & de drie rode vlekken

Staatsbosbeheer wil een nieuw openbaar recreatie- en natuurgebied realiseren in het noorden van de gemeente IJsselstein. Deze ontwikkeling vloeit voort uit het rijksbeleidsprogramma 'Recreatie om de stad' waarin stedelingen recreatiemogelijkheden in de buurt worden geboden. In de omgeving van het plangebied zijn op basis hiervan al diverse natuur- en recreatiegebieden ontwikkeld door de Provincie Utrecht en Staatsbosbeheer, zoals het IJsselsteinse Bos West en stukken Natuurnetwerk Nederland (NNN) naast de Hollandse IJssel. In het nieuwe gebied, genaamd de 'noordwesthoek', wordt naast de ontwikkeling van een natuur- en recreatiegebied ook ruimte geboden aan recreatieondernemers. Staatsbosbeheer heeft een Masterplan opgesteld, het Masterplan Hollandse IJssel 'noordwesthoek'. Het Masterplan is weergegeven in figuur 1.1. Naast het Masterplan voor de Noordwesthoek is ook het IJsselsteinse Bos West weergegeven in figuur 1.1. Tevens is de Hollandse IJssel en het aangrenzende NNN-gebied weergegeven. Het IJsselsteinse Bos West en 56 hectare van het masterplan zijn nog eigendom van de provincie Utrecht. Het gebied ligt in het Groene Hart.

Door wijzigingen in het gevoerde beleid moeten de gebieden zichzelf terugverdienen. Dat kan alleen door ruimte te bieden aan bepaalde (recreatieve) ontwikkelingen. In het door Staatsbosbeheer opgestelde masterplan zijn drie zogenaamde 'rode vlekken' aangewezen. Er wordt daar ruimte gereserveerd voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen. Door het mogelijk maken van deze ontwikkelingen wordt de financiering van de transformatie van het gebied gedekt.

Voor deze gebiedsontwikkeling wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Gelet op de gewenste flexibiliteit is de invulling van deze drie vlekken op hoofdlijnen aangegeven. Ontwikkelingen die voldoen aan de doelstellingen, zijn onder voorwaarden mogelijk. In figuur 1.1 zijn de vlekken genummerd. In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen vlek 1 en tussen vlek 2 en 3. In deze ladderonderbouwing worden deze twee soorten vlekken beide beschouwd.



Figuur 1.1 – Masterplan Hollandse IJsselgebied (bron: Staatsbosbeheer Utrecht)

Masterplan en IJsselsteine Bos West

Het masterplan laat het ruimtelijk raamwerk van de toekomstige inrichting zien. Het Masterplan betreft een samenhangend recreatiegebied met bos, open velden en mogelijkheden voor wandelen, fietsen en ondernemen. In het plan is ruimte gereserveerd voor recreatieondernemers die zelf invulling geven aan de inrichting van deze locaties, passend bij de rest van het gebied. Deze ruimte wordt hieronder per ontwikkelvlek beschreven. Eerst wordt ingezoomd de groene invulling van het Masterplan en het plangebied.

In het bosgebied is en wordt aandacht besteed aan de inrichting, zodat het een aantrekkelijk gebied wordt gevormd om te bezoeken. Er wordt veel aandacht aan de inrichting besteed, los van de drie ontwikkelvlekken. Er wordt een afwisseling geboden in beeld als beleving. Dit komt tot uiting door verschillende type paden, diversiteit in bosaanplant, diverse vergezichten over stroken bloemrijkgrasland, bomenlanen, een akker, een paddenpoel, zichtassen langs sloten, bosmantels, informatievoorziening en aandacht voor zitplekjes. Het gehele gebied, inclusief de drie ontwikkelvlekken, het naastgelegen IJssel-

steine bos en het recreatiegebied zelf vormen een samenhangend geheel waar bezoekers zich een of meerdere dagen kunnen vermaken. De ligging naast de Hollandse IJssel, aan de rand van een NNN-gebied en in het Groene Hart maakt dat er een aantrekkelijk gebied wordt geboden waarin gerecreëerd kan worden.

Het plangebied bestaat momenteel nog uit een open gebied gelegen langs de Hollandse IJssel aan de rand van het Groene Hart. De huidige strokenverkaveling is hier nog goed zichtbaar is. De belevingswaarde in het Groene Hart uit zich door landschappelijke diversiteit. Het aanplanten van een bebost gebied langs de Hollandse IJssel is passend binnen deze diversiteit en biedt inwoners uit het gebied en recreanten de keuze te verblijven of recreëren in het rustige of juist het dynamische gedeelte van het Groene Hart. Het plangebied biedt in de beoogde situatie een overwegend rustige omgeving met dynamische aspecten (de ontwikkelvlekken). Door de samenhang tussen de ontwikkelvlekken en het natuur- en recreatiegebied wordt een aantrekkelijk gebied geboden aan inwoners uit de regio en andere bezoekers om te recreëren. De aanwezige strokenverkaveling in het gebied blijft gehandhaafd. De sloten blijven aanwezig en worden door de aanplant van bos nadrukkelijk zichtbaar als zichtlijn in het landschap. De openheid van het oude landschap blijft zo enigszins zichtbaar, maar de openheid vermindert wel. Het plangebied wordt niet ingericht om de openheid te benadrukken, maar om ruimte te bieden aan een recreatie- en natuurgebied. Mensen kunnen naar het recreatie- en natuurgebied om te onthaasten. Het biedt, zoals beoogd in Recreatie om de Stad, ruimte om te recreëren voor de omwonenden uit het stedelijk gebied.

Ontwikkelvlek 1

Vlek 1 is een ontwikkelingsvlek voor intensieve recreatie. Deze vlek heeft een oppervlakte van 44.289m² en is gericht op ontwikkeling tot een hotelfunctie met bijbehorende functies zoals een restaurant met terras, zalen en wellness. Voor de hotelvlek gelden de volgende eisen op basis van het beeldkwaliteitsplan Noordwesthoek:

- Hoofdvorm: maximaal 3 bouwlagen, de ondergeschikte vleugels van het gebouw mogen maximaal 2 bouwlagen hebben;
- Alle kamers bevinden zich in het hoofdgebouw;
- Hoofdgebouw geplaatst binnen rode vlek;
- Maximaal 200 kamers;

In het concept wordt geen classificatie aan het hotel verbonden. Voor de ladderonderbouw is uitgegaan van het concept voor een 4-sterrenhotel omdat een dergelijk hotel hier voor de hand ligt. Van Spronsen en Partners heeft onderzoek gedaan naar de verschillende 4-sterrenhotelconcepten en doelgroepen (Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019). Het beoogde hotel valt in de categorie leisure-hotel.



Figuur 1.2 - 4-sterrenhotelconcepten (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019)

Kenmerken van een leisure-hotel zijn:

- Hotels gelegen in natuur, buitengebied, toeristische omgeving of kleinere kernen.
- Complete hotelbedrijven met een breed aanbod faciliteiten; restaurant, zalen, wellness, sport (golf) en overig.
- Afhankelijk van alle segmenten (businessmix) om bezetting te genereren.
- Specialisatie: wellness, fitness, hippisch (paarden) of culinaire hotels.

Het hotel richt zich vooral op toeristische groepen en individuele toeristen.



Figuur 1.3 - Doelgroepen (Bron: Het 4-sterrenhotel in Beeld, 2019)

Bezoekmotieven van de individuele toerist zijn: recreatieve hotelovernachtingen, cultuur, shoppen & stad, attracties & evenementen, beweging & natuur, eten & drinken en health & wellness.

Bezoekmotief van groepen zijn zowel functionele en recreatieve hotelovernachtingen. Dit betreffen busreizen, gezelschappen, groepen vanuit bruiloften of feesten en dergelijke.

Voor een dergelijke ontwikkeling is een regionale marktruimtebepaling op zijn plaats om aan de eisen van een zorgvuldige ladderonderbouwning te kunnen voldoen. Deze marktruimtebepaling is begin 2022 opgesteld door Horwath HTL. De marktruimtebepaling is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Voor de hotelvlek wordt, afgezien van de introductie en conclusie in deze ladderonderbouwning, verwezen naar de marktruimteberekening van Horwath HTL. Hierin is de behoefte aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied onderbouwd. De conclusie uit dat rapport is overgenomen in deze ladderonderbouwning, zie hiervoor hoofdstuk 4.

Ontwikkelvlek 2 en 3

Vlek 2 en 3 zijn gericht op de ontwikkeling van recreatieve functies. Vlek 2 heeft een oppervlakte van 36.118 m² en vlek 3 24.081m². Voor deze twee vlekken gelden de volgende eisen op basis van het beeldkwaliteitsplan Noordwesthoek:

- Gebouwen hebben maximaal één bouwlaag;
- Bebouwing mag maximaal 20% van de rode vlek bedragen.

Voortkomend uit het beeldkwaliteitsplan zijn de volgende functies, of vergelijkbare functies, passend binnen deze vlekken:

- Horeca (restaurant, café);
- Landschapscamping of natuurkampeerterrein;
- Unieke kleinschalige verblijfsrecreatie;
- Pluk- en/of proeftuin;
- Theetuin;
- Kleinschalige streekgebonden detailhandel, zoals verkoop van streekproducten;
- Pitch en putt, boerengolf;
- Stadsboerderij;
- Klimbos, survival;
- Visvijver;
- Educatieve recreatie;
- Speeltuin.
- honden trainings- en uitlaatveld (eventueel een klein deel omrasterd voor hondenuitlaatservices etc.)

De volgende functies zijn vanwege het karakter, binding met het gebied en de schaalgrootte niet passend binnen het plangebied: supermarkt, indoor vermaak, klimhal, manege en ruiterspaden, evenemententerrein, grootschalige verblijfsrecreatie en attractiepark.

Alle vlekken hebben een sterke binding met het te ontwikkelen recreatie- en natuurgebied.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame verstedelijking): *“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.”*

In deze notitie wordt de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

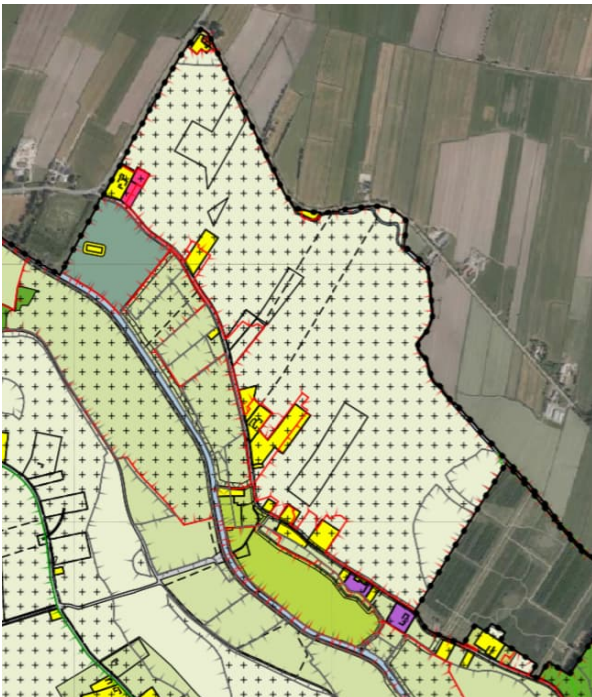
De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De huidige planologische mogelijkheden zijn daarbij vertrekpunt. In de huidige bestemmingslegging heeft het plangebied (inclusief de 3 ontwikkelvlekken) een agrarische bestemming. Het plangebied is in de huidige situatie geen stedelijk gebied. Hierna is beoordeeld welke ontwikkelingen worden gezien als 'stedelijke ontwikkelingen'. Beide soorten vlekken (vlek 1 en vlek 2+3) worden apart beschouwd.

Vlek 1

In dit geval betreft de functiewijziging een wijziging naar hotelfunctie, met bijbehorende functies zoals een restaurant met terras, zalen en wellness. Uit jurisprudentie blijkt dat een functiewijziging groter dan 500m² als stedelijke ontwikkeling kan worden gezien. Er kan meer dan 500 m² hotel worden toegevoegd. Het mogelijk maken van een hotel is een stedelijke ontwikkeling.

Vlek 2 en 3

In dit geval betreft de functiewijziging een wijziging naar leisure of horeca. Uit jurisprudentie blijkt dat een functiewijziging groter dan 500m² als stedelijke ontwikkeling kan worden gezien. Er kan meer dan 500 m² horeca of leisure per vlek worden toegevoegd. In dat geval is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.



Figuur 1.2 – Huidig bestemmingsplan 'Landelijk gebied noord en zuid' (bron: Ruimtelijke plannen)



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de behoefte aan de verschillende functies beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de locatiekeuze.

2. BEHOEFTE

2.1 Verzorgingsgebied

Het plangebied ligt op een centrale plek in Nederland, net ten westen van Utrecht. Hieronder is per vlek aangegeven wat het verzorgingsgebied is. De grootste trekpleister is het beoogde recreatie- en natuurgebied zelf. Een deel hiervan is reeds gerealiseerd. Andere toeristische trekpleisters in de buurt zijn de stad Utrecht en kleinere stadjes met een historische kern, zoals IJsselstein, Woerden en Oudewater. Qua recreatieve trekpleisters kan gedacht worden aan de uiterwaarden van de Lek of Haarzuilens.

Het aanbod aan groen om de stad is in de randstad relatief gezien klein. Dit is de reden waarom de rijksoverheid in het verleden het programma 'Recreatie om de Stad' is gestart. Met dit programma werd beoogd het aanbod groen rondom steden te vergroten. Dit Rijksprogramma is gestrand, met de bezuinigingen op groen in 2011 was er geen geld meer voor de inrichting en het beheer van deze gebieden.

Staatsbosbeheer zet zich in voor de ontwikkeling van de groene metropool, een groen (natuur) en blauw (water) netwerk dat vanuit de binnensteden het land dooradert tot in de natuurgebieden. Met het programma Groene Metropool draagt Staatsbosbeheer bij aan een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat in Nederlandse steden. Een groene en gezonde omgeving, waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Een omgeving waar (internationale) bedrijven zich graag vestigen. En een aantrekkelijke bestemming voor nationale en internationale bezoekers. Vanuit die visie bekijkt Staatsbosbeheer haar gebieden: welke behoeften zijn er in de stad? Hoe kunnen zij daar met groene gebieden en brede maatschappelijke aanbod aan bijdragen? Dat vraagt uiteraard om samenwerking met andere partijen, buiten én in de stad.

Met het beoogde natuur- en recreatiegebied wordt invulling van de wens van de stedeling voor meer recreatief aanbod rondom de stad voorzien. De voorgenomen ontwikkelingen dragen bij aan het vergroten van het recreatieve aanbod om de stad.

Vlek 2 en 3

Onderdeel van recreatie rond de stad is niet alleen natuur, maar ook diverse leisure-activiteiten en horecamogelijkheden die zorgen voor een aantrekkelijke vrijetijdsbesteding en beleving. Leisure en horeca maken een recreatiegebied rond de stad compleet. Het nieuwe recreatiegebied is het zoekgebied. De functies zijn over het algemeen een aanvulling op een bezoek aan het recreatiegebied.

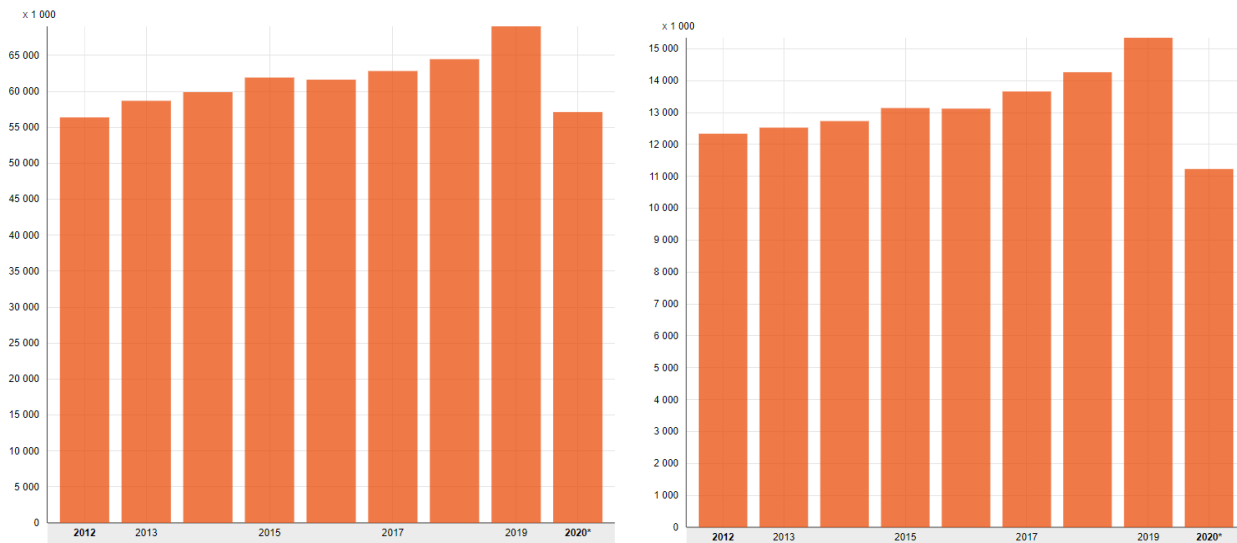
Binnen de verzorgingsgebieden van bovengenoemde vlekken wordt het concurrerend aanbod beschouwd.

2.2 Trends en ontwikkelingen - vlek 2 en 3

Diverse trends en ontwikkelingen hebben invloed op de kansrijkheid van het recreatief aanbod op deze locatie. Daarop wordt in deze paragraaf ingegaan.

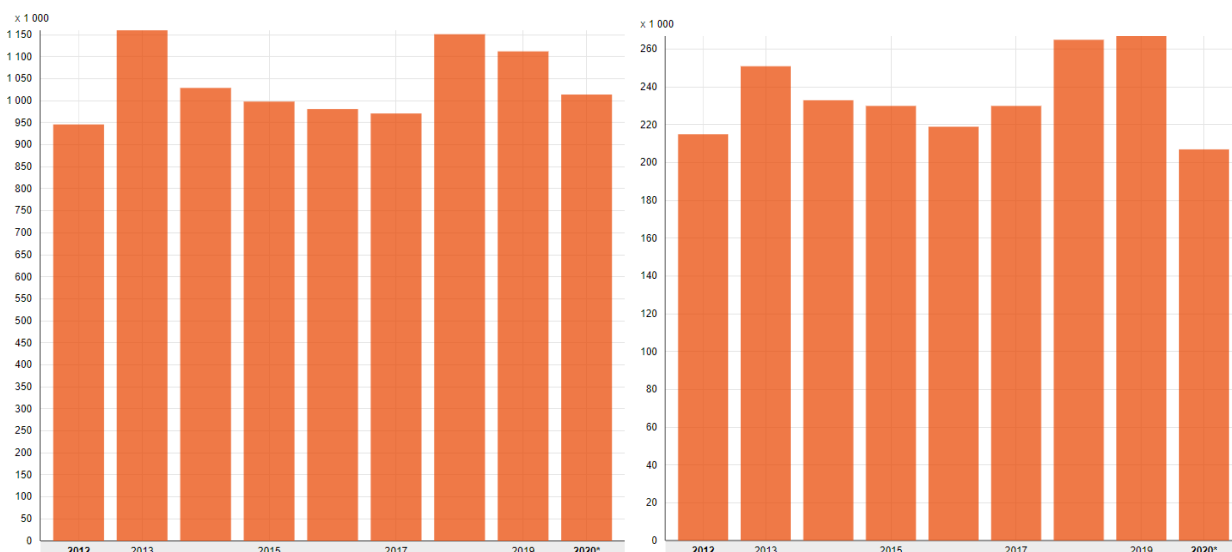
Er zijn vele mogelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor vlek 2 en 3. Daarom is meer algemeen gekeken naar het te bieden horeca aanbod op deze locatie. Daaruit blijkt dat voor kleinschalige verblijfslocaties en campings het perspectief in 2021, ondanks de coronabeperkingen, alweer goed is.

Het aantal overnachtingen in Nederland voor verblijfsrecreatie groeide tussen 2012 en 2019 van 56.376.000 naar 69.040.000. Dat is een groei van 22,5%. Het aantal gasten groeide in diezelfde tijd van 12.339.000 naar 15.347.000. Dit betekent een groei van 24,4%. Het coronajaar 2020 is niet meegenomen in deze berekeningen.



Figuur 2.1 – Ontwikkeling verblijfsrecreatie in Nederland, overnachtingen (links) en gasten (rechts) x 1000 (bron: CBS Statline)

Het aantal overnachtingen in de provincie Utrecht op het gebied van verblijfsrecreatie groeide tussen 2012 en 2019 van 946.000 naar 1.112.000. Dat is een groei van 17,5%. Het aantal gasten groeide in diezelfde tijd van 215.000 naar 267.000. Dat is een groei van 24,2%. Het coronajaar 2020 is niet meegenomen in deze berekeningen.



Figuur 2.2 – Ontwikkeling verblijfsrecreatie in provincie Utrecht, overnachtingen (links) en gasten (rechts) x 1000 (bron: CBS Statline)

De cafés en horecamogelijkheden bieden op korte termijn minder perspectief, maar ook voor deze sector geldt dat nu de maatregelen tegen corona grotendeels verdwenen de omzet ook weer snel terugkeert.

(sub)sectoren	2019 (j-o-j)	2020 (j-o-j)	2021 (j-o-j)	2021 (tov '19)
Hotels	4%	-48%	29%	-33%
Overige logiesverstrekking*	-	-43%	78%	3%
Restaurants, andere eetgelegenheden	2%	-31%	23%	-16%
Kantines en catering	1%	-34%	16%	-24%
Cafés	-1%	-47%	31%	-31%
Reisbureaus, reisorganisaties en -info	6%	-73%	98%	-46%

Figuur 2.3 – Verwachting omzontwikkeling horecasector (bron: Rabobank december 2020)

Conclusie

Op alle ontwikkelingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie zit potentie in de provincie Utrecht.

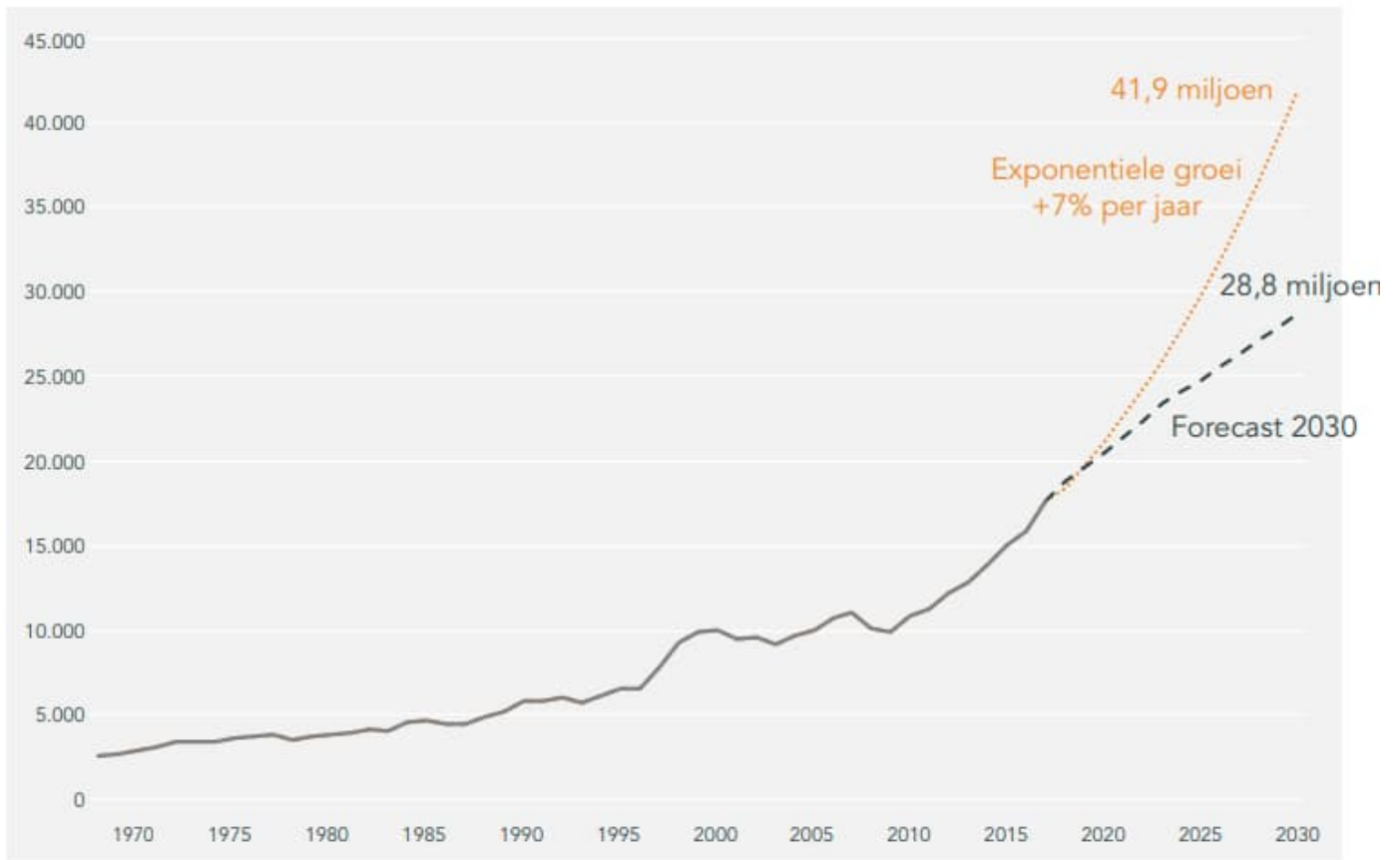
2.3 Verwachting komende jaren

Zonder coronacrisis zou je gelet op de trends mogen verwachten dat de vraag naar verblijfsrecreatie ook de komende jaren zal toenemen. In 2020 was echter sprake van een grote, maar naar verwachting tijdelijke vraagterugval. In 2021 was de vraag naar kampeer- en huisjesterreinen groter dan ooit. Voor de horeca was er vanwege de lockdowns nog altijd een flinke terugval. Nu de coronacrisis (voorlopig) op zijn retour is zal deze markt in 2022 weer licht herstellen. In 2023 en 2024 is de verwachting dat de markt voor horeca weer volledig hersteld en groeiende is met de verwachting dat de jaren daarna de groei weer verder gaat zoals voorafgaand aan corona.

Groei in toerisme

In de afgelopen tien jaar is het inkomend bezoek aan Nederland gegroeid met gemiddeld 5% per jaar. In diezelfde periode nam ook het binnenlands bezoek toe, met gemiddeld 2% per jaar. Het aantal internationale toeristen dat Nederland bezoekt, stijgt richting 2030 naar verwachting met 50 procent, zie ook figuur 1. Ook het aantal binnenlandse bezoeken blijft stijgen. Voor de binnenlandse markt voor vakanties en meerdaagse zakenreizen is de verwachting dat het aantal gasten in iets meer dan tien jaar groeit met circa 27%: van 24,3 miljoen in 2017 tot 30,9 miljoen in 2030 (NBTC, 2018). Daar bovenop komen nog de ruim 1,5 miljard daguitstappen die Nederlanders maken in eigen land (NBTC-NIPO Research, 2015).

Forecast inkomend toerisme 2030



Figuur 2.1 – groei internationaal toerisme in Nederland tot en met 2030 (bron: Perspectief bestemming Nederland)

Snel en gemakkelijk

Onderzoek van de Rabobank toont aan dat de klant steeds meer behoefte heeft aan gemak. Voor hotels kan hiervoor gedacht worden aan het inchecken bij incheckzuilen. Consumenten houden namelijk van sneller en makkelijker. Horeca en recreatie kunnen hierop inspelen. Daarbij moet uiteraard niet vergeten worden dat mensen ook het menselijk aspect waarderen. Zorg daarom ook voor menselijk contact. Bijvoorbeeld aan een gastvrijheidsmedewerker; in die rol kan je personeel extra's verkopen zoals een dagtripje of rondleiding door de stad. En daar kun je weer aan verdienen.

Daarnaast is beleving een ander belangrijk aspect waar de klant tegenwoordig veel waarde aan hecht. Zo'n beleving maak je door gasten te verrassen of een unieke ervaring mee te geven. Hierin heeft de klant ook zeker behoefte aan échte aandacht. Beleving speelt een grote rol in het bieden van échte aandacht. Door bijvoorbeeld gebruik te maken van kleinere gezelschappen en het geven van extra informatie over bijvoorbeeld je eten, herkomst van het eten en aandacht voor de opmaak van het bord kan de gast een ervaring worden geboden die niet snel wordt vergeten.

Duurzaamheid

Uit ander onderzoek van de Rabobank blijkt dat de consument duurzaamheid steeds vaker meeneemt in zijn afweging voor de keuze van een hotel, verblijfsrecreatie of restaurant. Consumenten kijken naar de aanwezigheid van zogenoemde duurzaamheidslabels die een bedrijf heeft. Dit is een grote verandering in het beslissingsgedrag van consumenten. Dit toont aan dat de consument duurzaamheid belangrijk vindt en zijn gedrag daarop aanpast. Voor ondernemers binnen de horeca en recreatie is het belangrijk om dit aspect mee te nemen in hun strategie.

Voor ondernemers is het belangrijk om bij het overtuigen van de klanten van hun concept helder te communiceren over duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Daarbij moet zo duidelijk mogen laten zien welke stappen de ondernemer neemt om bij te dragen aan verduurzaming en wat de ondernemer nog meer doet voor het milieu en de maatschappij.

Verder is de horeca een van de grootste voedselverspillers. Alleen al in Nederland zo'n 51 miljoen kilo per jaar, dat is zo'n 14 procent van het landelijke totaal (Rabobank, 2021). Ondanks dat het logisch lijkt daar iets aan te doen en dit conform is aan het streven naar meer duurzaamheid, blijkt dat er nog maar weinig aandacht voor is binnen de horeca- en recreatiesector. Ook uit onderzoek van ABN Amro blijkt dat de Nederlander steeds vaker duurzaam wil recreëren. Drie op de tien Nederlanders ziet een rol voor zichzelf weggelegd als het gaat om verduurzaming op het gebied van recreatie. Slechts een op de vier hotels heeft een door de overheid erkend energielabel. Van de hotels met een erkend energielabel heeft 75 procent label C of lager. Hotels hebben dus nog wel een slag te slaan als het gaat om duurzaamheid. Een op de tien consumenten wijst naar het bedrijfsleven als de voortrekker op het gebied van duurzamere recreatie.

Natuur en toerisme

In het rapport 'Waardevol toerisme. Onze leefomgeving verdient het' uit 2019 van de Raad voor leefomgeving en infrastructuur wordt aangestipt dat de balans tussen toerisme en natuur te veel vanuit de economische gedachte wordt gestuurd. Toerisme kan een gebied economisch ook zeker versterken, maar die focus is te eenzijdig. Deze economische waarde is van korte duur als de leefbaarheid en natuur er in de omgeving onder leiden en zelfs achteruit gaan. Met de voorgenomen ontwikkelingen wordt juist de nadruk gelegd op de band tussen toerist en natuur. Zonder toerist geen natuur in dit geval. Daarmee profiteren beide aspecten van elkaar.

Conclusie

Er is een grote verwachte groei van zowel nationale als internationale toeristen tot 2030. Hier liggen enorme kansen voor de recreatiesector om zich verder te ontwikkelen en te groeien. Met de ontwikkelingsmogelijkheden op de drie vlekken wordt toerisme duidelijk aan het natuur- en recreatiegebied gekoppeld. Zonder toerisme is het niet mogelijk een invulling te geven aan het gebied en wordt er geen recreatiebos ontwikkeld. Het is namelijk noodzakelijk om de kosten voor het ontwikkelen en het jaarlijks beheer van het natuur- en recreatiegebied uit de ontwikkelingen te halen. Natuur en toerisme gaan in deze ontwikkelingen dan ook hand in hand. Door deze evidente koppeling met het gebied is het vanzelfsprekend dat de ontwikkelingen zich gaan oriënteren op zaken als gemak/beleving en duurzaamheid, twee andere trends die in de recreatiesector spelen.

2.3.1 Specifieke behoefte spreiding toerisme Nederland

Het beleid van de rijksoverheid is gericht op spreiding van toerisme. Dat blijkt uit onderstaande programma's en beleidsdocumenten.

Perspectief Bestemming Nederland 2030 (2019)

Perspectief Bestemming Nederland 2030 is de landelijke visie op toerisme in Nederland. Perspectief 2030 gaat over de veranderende rol van toerisme. Het aantal (inter-)nationale toeristen dat Nederland bezoekt stijgt richting 2030. Dit vraagt om een nieuwe aanpak, met het gezamenlijke belang van bezoekers, bedrijven en bewoners voorop. Het streven is dat iedere Nederlander profiteert van toerisme.

Vijf prioriteiten staan centraal bij het realiseren van deze ambitie:

- Lusten en lasten in balans: meer lusten van toerisme dan lasten;
- Nederland overal aantrekkelijk: meer steden en regio's op de kaart als aantrekkelijke bestemming;
- Toegankelijk en bereikbaar: eenvoudig te bereiken steden en regio's;
- Verduurzaming moet: een leefomgeving met minder verspilling en vervuiling;
- Een gastvrije sector: een gastvrije bestemming Nederland.

Hiervoor is het nodig dat overheden prioriteit geven aan de bezoekerseconomie en hierbij samenwerken met bedrijven en bewoners. Ook is er grote behoefte aan verbeterde data en inzichten over onder andere bezoekersgedrag.

Binnen de kaders van Perspectief 2030 streeft de rijksoverheid naar een leefbare, geliefde en waardevolle bestemming Nederland, waar iedere Nederlander profiteert van toerisme. Met de HollandCity-strategie wordt richting gegeven aan het groeiend aantal bezoekers, zodat deze bezoekers beter kunnen worden gespreid in tijd en ruimte.

De HollandCity-strategie speelt in op het compacte karakter van Nederland. Onderdeel van de strategie zijn de verhaallijnen, die als denkbeeldige metrolijnen door Nederland lopen. Ze verbinden plekken op basis van een thema of interesse. Via de verhaallijnen ontdekken internationale bezoekers ook de minder bekende plekken in Nederland.

Conclusie

De initiatief Noordwesthoek is een ontwikkeling dat bijdraagt aan de spreiding van het groeiende aantal toeristen.

Actieagenda Perspectief 2030 (2019)

Uit het Actieagenda Perspectief 2030 blijkt dat jaarlijks bijna 19 miljoen buitenlandse toeristen een bezoek aan ons land brengen. Verwacht wordt dat dit aantal groeit naar 29 miljoen in 2030. Samen met de groei van het binnenlands toerisme wordt dit 60 miljoen gasten en dat biedt grote kansen voor steden en regio's, maar zorgt tegelijkertijd op sommige plekken voor knelpunten. Om richting te geven aan de toeristische groei is afgelopen jaar tijdens de eerste Toerisme Top Perspectief 2030 gelanceerd met als doel tot een gezamenlijke aanpak te komen, zodat zoveel mogelijk steden en regio's kunnen profiteren van het groeiende toerisme.

Conclusie

Met dit initiatief wordt bijgedragen aan spreiding van de toeristische druk.

2.4 Aanbod in verzorgingsgebied (vlek 2 en 3)

Anders dan de hotelvlek is het verzorgingsgebied van de mogelijke ontwikkelingen in vlek 2 en 3 diverser, maar gelijktijdig ook kleinschaliger. Deze leisure- en horecavoorzieningen zullen het aanbod van het natuur- en recreatiegebied meer ondersteunen en een toevoeging zijn in het gebied. De functies zijn zelf ook geënt op het gebied. De reisafstand die mensen bereid zijn te nemen voor dergelijke voorzieningen is ook kleiner. Meestal ligt een bezoek aan dergelijke voorzieningen in het verlengde van een bezoek aan het gebied. Daarmee is het verzorgingsgebied beperkt tot het natuur- en recreatiegebied en nét daarbuiten. Aan de rand van het gebied ligt slechts één voorziening die mede invulling kan geven aan de leisure en horecabehoefte in het nieuwe recreatiegebied, restaurant Rivers Marnemoende.

De overige mogelijke functies (café, landschapscamping, natuurkampeerterrein, kleinschalige verblijfsrecreatie, pluk- en/of proeftuin, theetuin, kleinschalige streekgebonden detailhandel, pitch en putt, boerengolf, stadsboerderij, klimbos, survival, visvijver, educatieve recreatie, speeltuin of vergelijkbaar) zijn niet bij het nieuwe recreatiegebied beschikbaar.

De mogelijke ontwikkelingen van vlek 2 en vlek 3 zijn onderdeel van de beleving van het aan te leggen natuur- en recreatiegebied. Recreëren in het aan te leggen bos en een activiteit beleven op één van de ontwikkellocaties vullen elkaar aan. Het recreatie- en natuurgebied beschikt daarmee over een totaalaanbod voor een 'lekker dagje uit'.

Conclusie

Door het complementaire aanbod zijn de mogelijkheden om een totaal aanbod te bieden voor een 'lekker dagje uit' groot in het natuur- en recreatiegebied.

2.5 Conclusie behoefte

Het aanbod in het natuur- en recreatiegebied wordt, naast de hotelontwikkeling, versterkt door de invullingsmogelijkheden uit de 2^e en de 3^e vlek. Dit maakt het geheel een sterke en competitieve locatie om voorzieningen te realiseren. De uiteindelijk keuze van de invulling van deze voorzieningen is aan de markt. Binnen de geboden mogelijkheden is veel flexibiliteit om een waardevolle toevoeging aan het recreatie- en natuurgebied toe te voegen. De beoogde ontwikkelingen vullen elkaar aan, zodat een compleet dagje uit mogelijk wordt gemaakt, maar er zijn zelfs mogelijkheden voor een meerdaags bezoek.

Met het beoogde initiatief wordt invulling gegeven aan de vraag naar meer recreatiebeleving in combinatie met natuur. Gelet op de locatie (het natuur- en recreatiegebied) en de economische groeiverwachting is er behoefte aan nieuwe capaciteit.

3. MOTIVERING LOCATIEKEUZE

3.1 Waarom niet binnenstedelijk?

Omdat de beoogde locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt, is gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Masterplan

Het gehele aangelegde (IJsselsteinse Bos West) en het aan te leggen gebied de Noordwesthoek vormen een samenhangend geheel waarin een overwegend rustige omgeving met dynamische aspecten (de ontwikkelvlekken) wordt gecombineerd. Doordat het gebied in samenhang wordt gerealiseerd is het niet mogelijk de verschillende vlekken als losse ontwikkeling te zien. Een dergelijke ontwikkeling is binnenstedelijk gezien onmogelijk. De vlekken en het gebied werken complementair aan elkaar. Een bezoek aan het gebied kan worden gecombineerd met een hotelovernachting en een bezoek aan het natuur- en recreatiegebied en vlek 2 en/of 3.

Naast het Masterplan is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de ontwikkelvlekken passend te maken binnen de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan stelt randvoorwaarden zodat de gebouwen (vlekken 1, 2 en 3) en de omgeving zich voegen naar hun functie en de natuurlijke omgeving. Zowel in de vorm, positionering, als de uitstraling, als de afmetingen wordt naar overeenstemming gezocht binnen de natuurontwikkeling. Er wordt in de hoogte rekening gehouden met afmetingen die passen binnen de boomkronen, de te gebruiken materialen passen bij de omgeving, de positionering richt zich op het omliggende bos en de vormen passen in een landelijk omgeving. Voor de vlekken 2 en 3 wordt bijvoorbeeld gebruikt gemaakt van kenmerkende elementen uit de omgeving van het veenweidelandschap. De drie vlekken worden ook direct ontsloten met het omliggende terrein.

Vlek 1

Kenmerken van een leisure-hotel zijn 'Hotels gelegen in natuur, buitengebied, toeristische omgeving of kleinere kernen'. Het beoogde leisure-hotel richt zich in hoofdzaak op cultuur en natuurbeleving in het gebied rond de Hollandsche IJssel. Op basis van de vestigingsvoorwaarden is een locatie in of aansluitend aan een recreatief aantrekkelijk gebied noodzakelijk. Dergelijke locaties liggen vrijwel nooit in stedelijk gebied. De ligging van de hotelfunctie in het Masterplan te midden van een natuur- en recreatiegebied gelegen naast de Hollandse IJssel, het al gerealiseerde IJsselsteinse Bos West en in het gebied 'het Groene Hart' wordt duidelijk dat het hotel zich richt op de recreant in het gebied. Deze groene beleving is niet op eenzelfde wijze te bieden in een stedelijke omgeving.

Vlek 2 en 3

Voor vlek 2 en 3 zijn meerdere passende leisure en horecaontwikkelingen mogelijk. Deze functies horen bij het nieuwe recreatiegebied, zodat een compleet dagje uit en meerdaags bezoek mogelijk wordt. De behoefte aan leisure is het grootste rond de grote steden, zoals Utrecht. De provincie Utrecht heeft dit bekrachtigd in haar Omgevingswetprogramma recreatie en toerisme 2022 – 2025 waarin staat aangegeven dat er een groot tekort is aan recreatiegebieden. De vlekken 2 en 3 werken complementair aan vlek 1, de hotelfunctie.

Overig

Verblijfsrecreatiegebieden zijn functies die juist buiten bestaand stedelijk gebied thuis horen. In dit geval wordt een nieuw verblijfsrecreatiegebied gecreëerd om te kunnen voorzien in de vraag naar meer buitenruimte, de groeiende behoefte aan natuur en mogelijkheden voor meer jaarrond verblijfsrecreatie. Het gebied rondom de vlekken wordt ingericht als recreatie- en natuurgebied aansluitend op de Hollandsche IJssel en eerder aangelegde gebieden. Zo sluit het gebied aan bij reeds bestaande dichtbijgelegen recreatieve ontwikkelingen zoals de haven/Marnemoende en de Nedereindse plas. Dit zijn respectievelijk een poortlocatie en toplocatie in de provinciale recreatievisie Recreatie en Toerisme 2020. Met de ontwikkeling van een horecafunctie wordt het natuur- en recreatiegebied aantrekkelijker om er langer te verblijven en krijgt met name de poortlocatie meer aankleding. Dit is één van de provinciale doelen uit de visie.

Op korte afstand liggen ook de binnensteden van Utrecht en IJsselstein. Beide binnensteden bieden vele voorzieningen die niet in de Noordwesthoek aanwezig zijn en vice versa en zijn geschikt voor een eventueel combinatiebezoek met het gebied de Noordwesthoek.

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de kosten voor het openbare recreatiegebied worden gedragen door de voorzieningen in het gebied.

3.2 Beleidsmatige mogelijkheden

Bij de locatiekeuze spelen beleidsmatige mogelijkheden een rol. Hierna is de ontwikkeling getoetst aan de meest relevante kaders.

Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (vastgesteld, 10 maart 2021)

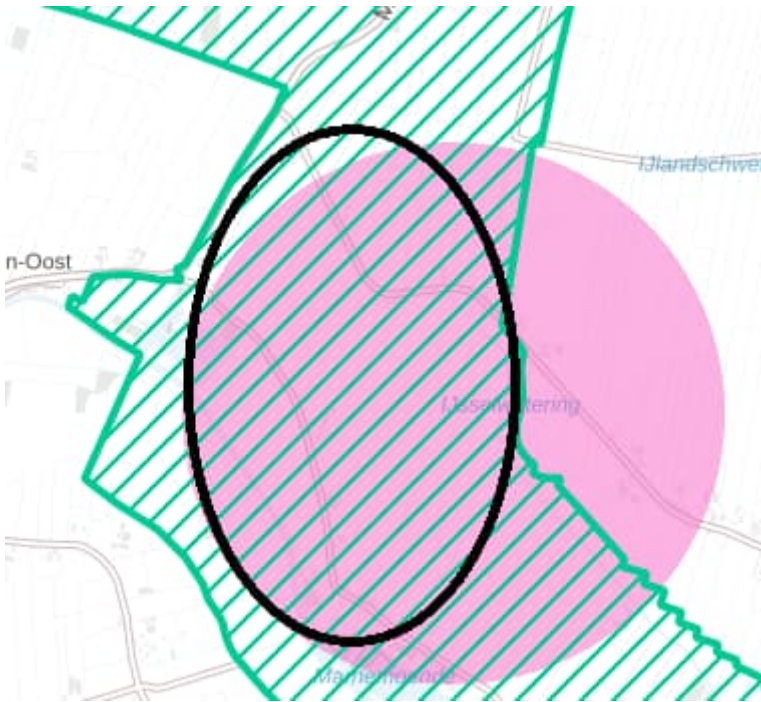
In de provinciale interim omgevingsverordening is het gebied aangeduid als bovenlokaal dagrecreatieterrein en als recreatiezone. De volgende regels werken door in het bestemmingsplan.

Artikel 9.20 Instructieregel bovenlokaal dagrecreatieterrein

1. In afwijking van Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Bovenlokaal dagrecreatieterrein ten behoeve van de dagrecreatieve functie bestemmingen en regels bevatten die ontwikkeling van aan het recreatieve gebruik gerelateerde voorzieningen op bestaande bovenlokale dagrecreatieterreinen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de recreatieve waarde van het gebied wordt versterkt;
 - b. de voorzieningen zijn noodzakelijk voor de duurzame exploitatie van het bestaande bovenlokale dagrecreatieterrein; en
 - c. de voorzieningen worden zo veel mogelijk op één plek geconcentreerd, op zodanige wijze dat nabij gelegen natuurgebieden worden ontzien.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 9.21 Instructieregel recreatiezone

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Recreatiezone bevat regels ter bescherming van de instandhouding en de bereikbaarheid van bestaande recreatieve voorzieningen.
2. In afwijking van Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Recreatiezone bestemmingen en regels bevatten die voorzien in nieuwe bovenlokale recreatieve voorzieningen.
3. In afwijking van Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Recreatiezone ten behoeve van bovenlokale recreatievoorzieningen bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. de verstedelijking wordt in samenhang met de realisatie van de bovenlokale recreatieve voorzieningen ontwikkeld waarbij de omvang van de verstedelijking in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid extra bovenlokale recreatieve voorzieningen; en
 - b. de tijdige realisering van de recreatievoorziening en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een integrale visie en een beeldkwaliteitsparagraaf maken onderdeel uit van de onderbouwing.



Figuur 3.1 - het plangebied ligt midden in de recreatiezone en in het bovenlokaal dagrecreatieterrein uit de IOV (bron: IOV provincie Utrecht, 2021)

Toetsing

De realisatie van de ontwikkelvlekken passen binnen de ontwikkeling van dit gebied. Het gebied is door de provincie aangeduid als recreatief gebied waar voorzieningen noodzakelijk zijn voor een duurzame exploitatie van het gebied. Met de komst van het recreatieve gebied wordt de waarde van het gebied versterkt en wordt bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De noodzakelijkheid van dragende voorzieningen voor een duurzame exploitatie is aangetoond. De nabijgelegen NNN-gebieden worden ontzien middels de beoogde locatiekeuze.

Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt door de aanleg van dit recreatiegebied.

Gebiedsplan 'Hollandsche IJssel' (2008) en oplegnotitie (2015)

De doelstelling van het gebiedsplan is het realiseren van circa 190 ha openbaar recreatiegebied (RodS) vooral ten noorden van de Noord-IJsseldijk en circa 60 ha natuurgebied (NNN) in de uiterwaarden van de Hollandse IJssel. Gedacht kan worden aan boscompensatie, landgoedontwikkeling, grondruilingen, particuliere initiatieven, inschakeling van agrariërs voor beheer en rood voor groen constructies. Het nieuwe recreatiegebied heeft de hoofdfunctie openbare dagrecreatie. Het gebied krijgt een groene inrichting en is vooral bestemd voor de inwoners van de omliggende woonkernen en daarnaast voor bovenlokaal recreatief gebruik. Het raamplan betreft alleen voorzieningen voor openbare dagrecreatie. De begrenzing van het natuurgebied is vastgelegd in het Natuurgebiedsplan Zuidwest Utrecht. De strokenverkaveling en het overwegend open uiterwaardenlandschap blijven zo veel mogelijk gehandhaafd en worden waar mogelijk versterkt vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Delen van het originele plan zijn reeds gerealiseerd, zoals het IJsselbos west.

In de oplegnotitie Hollandse IJssel (2015) zijn de omstandigheden waaronder de realisatie van het natuur- en recreatiegebied tot stand moeten komen gewijzigd. Dit gaat o.a. over de nieuwe economische realiteit waarin inrichting van het gebied alleen kan geschieden als beheer gewaarborgd is. Door deze nieuwe economische realiteit is het ook lastiger te duiden welke inrichting vooraf behaald kan worden. De eerder genoemde bezoekersaantallen in het gebiedsplan en andere inrichtingseisen zijn dan ook losgelaten. Inrichting en beheer moeten ook rendabel zijn. Daarom vraagt dit plan om een zekere mate van flexibiliteit in de inrichting.

Toetsing

Het recreatie- en natuurgebied is alleen mogelijk te maken als de exploitatie van het gebied op duurzame wijze plaats kan vinden. Op duurzame wijze betekent dat de inrichting en beheer van het gebied rendabel moeten zijn. Dit wordt mogelijk gemaakt door voorzieningen toe te staan binnen het gebied die niet alleen complementair zijn maar ook financieel bijdragen aan de exploitatie van het gebied. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de transformatie van landbouwgrond naar natuur- en recreatiegebied mogelijk gemaakt. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de opgave Recreatie om de Stad. Dit gebeurt in de vorm van groen-recreatieve en rood-recreatieve voorzieningen. Zoals in de oplegnotitie omschreven is de noordwesthoek onderdeel van het gebiedsplan Hollandse IJssel. Het bestemmingsplan moet ook in samenhang worden gezien met de andere ontwikkelingen in het gebied, zoals het IJsselbos west en de aanleg van fietspaden. De nieuwe economische realiteit waarin dit plan wordt opgesteld geeft tevens de noodzaak aan van de combinatie in groen-recreatieve en rood-recreatieve voorzieningen in het gebied.

3.3 Conclusie locatiekeuze

De inrichting van het gebied als recreatie- en natuurgebied is alleen mogelijk als het gebied duurzaam geëxploiteerd kan worden. Anderzijds kunnen de voorziening alleen landen in het gebied als het gebied is ingericht als recreatief aantrekkelijk gebied. Daarom is gelet op de vestigingsvoorwaarden, waarbij het plangebied aantrekkelijk is ingericht met recreatievlekken en bos/natuur en is gelegen in het Groene Hart, een locatie binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk. Het leisurehotel past goed binnen de groene ontwikkeling van het gebied. Een dergelijk concept werkt beduidend minder goed binnen een stedelijk gebied. Verder zijn en worden er aanvullende recreatieve voorzieningen gerealiseerd in en rondom het gebied. Dit brede aanbod versterkt de aantrekkingskracht van het gebied om te recreëren. Tevens worden er met het beeldkwaliteitsplan voorwaarden geschept om de gebouwen, de functies en de natuurlijke omgeving in elkaar te laten overlopen.

Het gebied is in de provinciale verordening aangewezen als recreatiegebied. Er wordt met de beoogde situatie een duurzame invulling gegeven aan de open ruimte waar het gebied nu nog uit bestaat.

De beoogde ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik.

4. CONCLUSIE HOTELVLEK

Onderstaande conclusie is overgenomen uit de marktruimtebepaling voor ontwikkelvlak 1. Uit de marktruimtebepaling van Horwath HTL is gebleken dat er ruimte is voor een hotelontwikkeling met een viersterren leisure-hotel met 140 tot 200 kamers op deze locatie. Geadviseerd wordt een mix van kamertypes te creëren met ruime standaardkamers, familiekamers en wellnesskamers. De locatie is goed bereikbaar per auto. Het gebied is wat de onsluiting qua openbaar vervoer betreft beperkt bereikbaar.

IJsselstein maakt deel uit van het Stadsgewest Utrecht en de grotere regio U16. Het verzorgingsgebied is gedefinieerd als het gebied dat op circa 15-20 minuten reisafstand van het plangebied bereikbaar is. Dit valt grotendeels samen met de gemeenten van de U16.

Uit de omgevingsanalyse blijkt dat er tijdens het afgelopen decennium in het Stadsgewest sprake was van een hogere gemiddelde economische groei dan op provinciaal en landelijk niveau. Het Stadsgewest lijkt minder conjunctuurgevoelig en laat hogere pieken zien dan het landelijke beeld. Ook in jaren van economische krimp doet het Stadsgewest het relatief beter. De grootste sectoren in de provincie Utrecht zijn Handel en Zorg met elk 17% van het aantal banen, gevolgd door Zakelijke diensten met 15%. Een hoog aandeel zakelijke dienstverlening is positief voor hotels, aangezien deze sector naar ervaring relatief veel vraag naar hotelkamers genereert. Op toeristische gebied is de provincie Utrecht bekend als bestemming voor fietsvakanties en familie-uitjes, onder meer door de vele natuurgebieden en bijzondere kastelen en landgoederen, in aanvulling op steden als Utrecht. De voornaamste attractie in de omgeving van de beoogde hotellocatie is het nieuwe natuur- en recreatiegebied zelf. De provincie Utrecht ervaart o.a. een tekort aan groene recreatiegebieden, en zoekt naar creatieve oplossingen. De beoogde ontwikkeling van de Noordwesthoek, inclusief de hotelontwikkeling, sluit hierbij aan.

Uit de marktanalyse blijkt dat de hotelmarkt in de regio U16 de afgelopen jaren sterk is ontwikkeld. Het aanbod hotel in de provincie Utrecht is tussen 2012 en 2021 gestegen met 40% en het aantal hotelkamers met 25%. Deze stijging vond vooral plaats in de gemeente Utrecht; in de rest van de provincie steeg het hotelkeraanbod jaarlijks met minder dan 1%. Ondanks de sterke stijging van het aanbod zijn ook de bezettingsgraden en de gemiddelde kamerprijzen tussen 2012 en 2019 sterk gestegen. Dit geeft aan dat de vraag (nog) sneller toenam dan het aanbod.

In 2020 is de vraag sterk gedaald als gevolg van de coronacrisis. In 2021 is een eerste herstel zichtbaar. De toeristische vraag, die voor de coronacrisis al sterk in opkomst was, leidt het herstel en vormt ook voor de jaren na de coronacrisis een belangrijk groeisegment. De vraag naar leisure-hotels zal derhalve naar verwachting sterk toenemen, terwijl het aanbod op dit vlak in de U16 regio beperkt is. De bestaande viersterrenhotels liggend overwegend aan de snelweg of in de stad, en de hotels met een vergelijkbare locatie liggen op ruimte afstand aan de andere zijde van de gemeente Utrecht.

Verwacht wordt dat het herstel in 2022 en 2023 snel kan doorzetten, uitgaande van een basisscenario zonder nieuwe ingrijpende coronamaatregelen. Vooralsnog is geen rekening gehouden met een mogelijke impact van de oorlog in Oekraïne. In een negatief scenario is rekening gehouden met een aanhoudende negatieve impact door coronamaatregelen en/of de oorlog in Oekraïne, resulterend in een zeer traag herstel. In een positief scenario wordt uitgegaan van gunstige economische omstandigheden en een snellere groei.

In het algemeen wordt voor Nederlandse hotels uitgegaan van een gezonde exploitatie bij een kamerbezetting van 60% tot 65%. De gemiddelde bezettingsgraad van de hotelmarkt in de regio U16 was in de periode 2012-2019 circa 66%. Voor de berekening van de kwantitatieve marktruimte in de regio is uitgegaan van een beoogde optimale bezettingsgraad van 65%.

In 2019 was, op basis van het aanbod en de gemiddelde bezettingsgraad, nog ruimte voor 720 extra hotelkamers in de regio U16. Begin 2022 is de regionale marktruimte in alle scenario's negatief, door de sterke daling van de vraag als gevolg van de coronacrisis. In het basisscenario ontstaat in 2027 weer marktruimte voor 1.380 hotelkamers en in 2032 voor circa 2.600 hotelkamers. In het negatieve scenario ontstaat pas na 2028 weer marktruimte. In het positiefste scenario is tot 2023 ruimte voor ruim 4.400 hotelkamers. De marktruimte wordt slechts deels ingevuld door de harde plancapaciteit in de regio. Tot 2027 worden naar verwachting 632 hotelkamers gerealiseerd, Wanneer wordt aangenomen dat deze harde plancapaciteit wordt gerealiseerd, resteert in 2027 nog een marktruimte van bijna 750 kamers en in 20232 een marktruimte van bijna 2.000 kamers. Ook in het negatieve scenario wordt de harde plancapaciteit overstegen door de berekende kwantitatieve marktruimte, zij het pas na 2028. Geconcludeerd wordt dat er vanuit een kwantitatief oogpunt voldoende behoefte is aan een hotel met maximaal 200 kamers op de locatie Noordwesthoek. Ook wordt geconcludeerd dat er geen risico voor onevenredige leegstand bestaat.

Het beoogde concept van een viersterren leisure-hotel sluit goed aan op de kwaliteiten van de locatie Noordwesthoek, de groene omgeving en de vraag- en aanbodontwikkelingen in de regionale markt. Geconcludeerd wordt dat ook vanuit een kwalitatief oogpunt voldoende behoefte is aan het beoogde leisure-hotel op de locatie Noordwesthoek.