

Marktonderzoek en Laddertoets Thermen Berendonck

2021-R-003/1013 10-11-2021



Inleiding

Het familiebedrijf Quality Wellness Resorts (Thermen Bussloo, Thermen Soesterberg, Thermen Bad Nieuweschans en Thermen Berendonck) is voornemens een hotelfunctie te creëren bij locatie Thermen Berendonck. Deze locatie is 1 mei 2019 geopend en leent zich bij uitstek voor toegevoegde hotelfunctie. Met een hotelfunctie zijn zeer goede ervaringen opgedaan bij Thermen Bussloo met een hoge bezettingsgraad, met name gerealiseerd vanuit wellnessgasten. De onderneming ziet het hotel als een zeer belangrijke toevoeging op de geboden functies om een onderscheidend product te bieden en marktpositie te versterken in een competitieve markt.

Het beoogde hotel omvat 110 hotelkamers en wordt uitgevoerd op een vijfsterren niveau met een zeer luxe uitstraling. De standaard kamers krijgen een oppervlakte van 30-35m², suites van 50-60m² en presidentiële suites van 120-150m². Er worden twee verschillende restaurants gerealiseerd met verschillend luxeniveau. De belangrijkste doelgroep voor dit hotel is de wellnessgast die van een lang verblijf wil genieten. Het hotel is echter niet exclusief voor wellnessgasten en kan ook geboekt worden door de externe markt.

De ondernemer heeft behoefte aan een marktonderzoek om inzicht te krijgen in de te verwachte bezetting en omzet, de herkomst van gasten (wellnessgasten of externe markt) en inzicht in het effect van het hotel op het aantal verkeersbewegingen bij Thermen Berendonck.

Voor de realisatie van de plannen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De studie behandelt in bondige vorm de onderdelen behorende tot de Ladder toets (voorheen Ladder voor Duurzame Verstedelijking), waarbij de behoefte wordt aangetoond en waarbij wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaande stedelijke gebied kan worden voorzien.

Inleiding en Inhoudsopgave

1. Beoordeling concept en uitgangspositie

2. Behoeftebepaling

Bijlagen

2

3

8

20

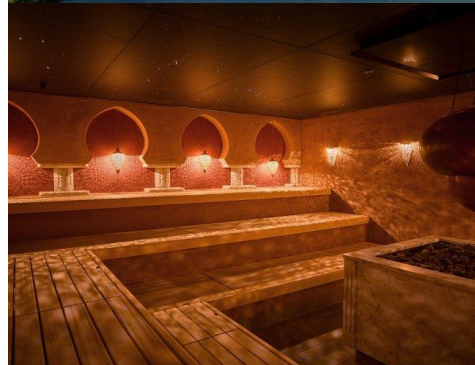
1. Beoordeling concept en uitgangspositie

1. Beoordeling concept en uitgangspositie

1.1 Concept

Thermen Berendonck

- Thermen Berendonck te Wijchen is een grootschalig wellnesscentrum met een verzorgingsgebied van heel Nederland en deels ook Duitsland en België.
- Thermen Berendonck maakt samen met Thermen Bussloo, Thermen Soesterberg en Thermen Bad Nieuweschans deel uit van familiebedrijf Quality Wellness Resorts.
- Het wellnesscentrum biedt een breed scala aan wellness faciliteiten waaronder; 7 binnensauna's, 4 buitensauna's, 4 stoomcabines, een hamam, een rasul, groot zwembad, zoutwaterbad en 6 whirlpools.
- Naast de sauna- en wellnessfaciliteiten is er een beautycentrum waar de gasten keuze hebben uit vele behandelingen. Hier kunnen de bezoekers kiezen uit massages, gezichtsbehandelingen, hamam, lichaamsbehandelingen en hand- en voetbehandelingen. In totaal zijn er 24 behandelruimtes aanwezig, waarvan 4 hamam banken.
- Thermen Berendonck heeft een dagelijks programma met rituelen en geurbelevissen, zoals opgietingen, smoke ritueel, Oosters klankritueel, floating ritueel, meditatie en yoga.
- Tri Dosha is het restaurant van het saunabedrijf waar gasten tijdens het bezoek kunnen genieten van een live-cooking buffet. Het restaurant bevindt zich op de eerste verdieping en heeft zich voor menukaart en uitstraling laten inspireren door India. Hierdoor ervaren gasten geuren en kleuren terug in de gerechten en omgeving.
- Op de begane grond bevindt zich de ruime Lounge met een à la carte kaart.
- Thermen Berendock is geopend in mei 2019 en trekt gemiddeld circa 800 bezoekers per dag.

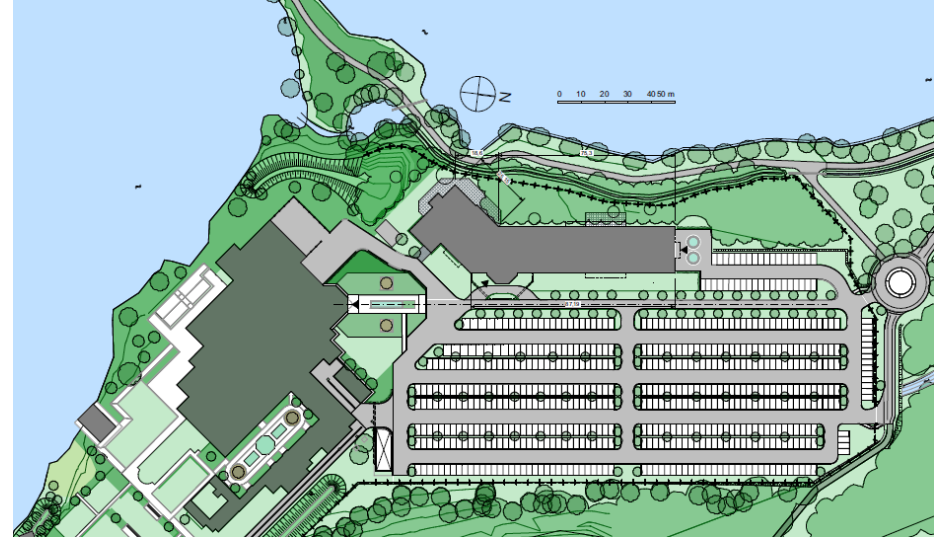


1. Beoordeling concept en uitgangspositie

1.2 Hotelplan Thermen Berendonck

Toekomstig hotelplan Thermen Berendonck

- Thermen Berendonck is voornemens haar faciliteiten uit te breiden met een hotel met totaal 110 kamers, waarvan 20 suites en 5 presidentiële suites.
- Het hotel wordt uitgevoerd op een vijfsterren niveau met een zeer luxe uitstraling. Kamers worden ruim van opzet (standaard kamers 30-35m², suites 50-60m² en presidentiële suites 120-150m²).
- In het hotel komen twee restaurants. Eén restaurant met circa 30 tot 40 couverts wordt meer luxe met een hoog culinair niveau en lange termijn ambities voor een Michelinster. Het tweede a la carte restaurant wordt toegankelijker en zal zich richten op de ontbijt, lunch en diner behoefte van de hotelgasten.
- De restaurants zijn voor geklede gasten. Hotelgasten die in hun badjas willen ontbijten, lunchen of dineren kunnen terecht in de horeca van de thermen. Er komt een directe verbinding tussen het hotel en de thermen middels een tunnel.
- Bij het hotel wordt een bewustwordingcentrum gerealiseerd. Dit zal bestaan uit verschillende zalen voor activiteiten van te organiseren retreats. Het programma persoonlijke ontwikkeling wordt vergelijkbaar aan dat van het huidige Banyan Centre bij Thermen Bussloo.
- In de lobby van het hotel worden enkele shops gerealiseerd voor bijvoorbeeld cosmetica, badkleding/lingerie en juwelier. De ondernemers willen voor de invulling van de shops samenwerken met lokale partijen.
- Het hotel wordt voorzien van een gym exclusief voor de hotelgasten.



1. Beoordeling concept en uitgangspositie

1.2 Hotelplan Thermen Berendonck

Doelgroepen hotel

- Het hotel richt zich hoofdzakelijk op de eigen wellnessgasten. Belangrijkste element hierbij is dat gasten direct uit hun hotelkamer met hun badjas aan naar en van de thermen en restaurants kunnen bewegen. Hiervoor hoeven zij niet van het terrein af, zich om te kleden of zich te verplaatsen met auto of openbaar vervoer. Dit gemak is in combinatie met de pijler 'ontspanning' binnen wellness- sector van groot belang.
- Thermen Berendonck zal retreats organiseren met activiteiten in combinatie met de thermen en overnachtingen. Dit zijn meerdaagse programma's voor bijvoorbeeld persoonlijke ontwikkeling en anti burn-out.
- Thermen Berendonck is gelegen naast golfclub Burggolf met een 18-hole baan. Thermen Berendonck is voornemens arrangementen aan te bieden in samenwerking met deze golfclub om een internationale aantrekkingskracht te creëren voor een midweek of weekje weg.
- Het hotel is ook te boeken voor de externe markt via boekingswebsites, met prijzen exclusief thermenbezoek. Dit is echter geen doelgroep waar het bedrijf actief op inzet, waardoor het aandeel hiervan minimaal zal zijn.

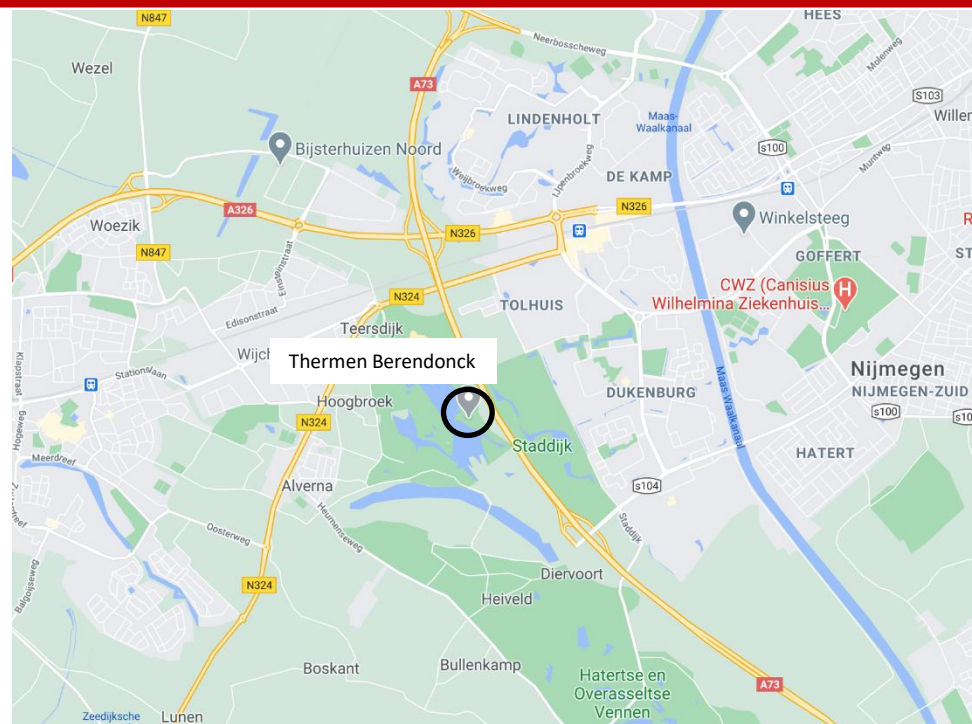


1. Beoordeling concept en uitgangspositie

1.3 Ligging projectgebied

Ligging projectgebied

- Het gebied waar de ontwikkeling plaats zal vinden is aan Oude Teersdijk 15 te Wijchen.
- Het hotel is per auto goed bereikbaar door de ligging nabij de A73, A362 en N324.
- Rondom het hotel is het parkeerterrein van de wellness aanwezig met circa 665 parkeerplaatsen. Voor de bouw van het hotel zullen circa 70 parkeerplaatsen worden onttrokken, waarmee in de toekomst circa 595 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.



2. Behoeftebepaling

2. Trede 1: Behoeftebepaling

2.1 Inleiding

Bij de vaststelling van de bestemmingsplannen dient in het kader van Besluit Ruimtelijke Ordening de Ladder van Duurzame Verstedelijking doorlopen te worden. Hierbij worden de twee treden getoetst:

- Trede 1: Is sprake van behoefte aan beoogde ontwikkeling?
- Trede 2: Indien de beoogde ontwikkeling is voorzien buiten bestaand stedelijk gebied, dient deze voorzien te zijn van een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Trede 1 - Behoeftebepaling

- Op grond van de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt getoetst of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Doel hierbij is om na te gaan of de vestiging van de functies in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.
- Behoefte voor dit type hotel bestaat uit:
 - A. Interne vraagbehoefte: huidige wellnessbezoekers van Thermen Berendonck;
 - B. Externe vraagbehoefte: reguliere hotelovernachtingen binnen de regionale hotelmarkt.
- Voor de interne markt van wellness kijken we naar gegevens van het reeds bestaande hotel bij Thermen Bussloo, een wellnessbedrijf van QWR dat qua omvang en bezoekersaantal vergelijkbaar is en reeds een hotel naast het wellnesscentrum heeft staan.
- Voor de externe markt kijken we naar de aanbod- en vraagzijde waarbij het onderzoeksgebied is vastgesteld aan de hand van het verzorgingsgebied van de beoogde hotelontwikkeling. Uitgangspunt hierbij is de koopmoetebereidheid; de reisafstand en -tijd die een gemiddelde gast maximaal wenst af te leggen tussen het hotel en de doelbestemming van de reis. Wij gaan ervan uit dat de koopmoetebereidheid maximaal 30 auto-rijminuten is.

2. Behoeftebepaling

2.2 Interne markt – Benchmark Thermen Bussloo

Thermen Bussloo vs. Thermen Berendonck

- Thermen Berendonck en Thermen Bussloo zijn beide onderdeel van QWR, zijn vergelijkbaar qua omvang en faciliteiten en hebben vergelijkbare bezoekersaantallen van circa 800 tot 1.000 per dag.
- Het verzorgingsgebied van beide thermen is omvangrijk, mensen komen uit heel Nederland en deels ook uit België en Duitsland naar het bedrijf voor dag- of weekendbezoek aan de wellness. Toevoeging van het hotel heeft bij Bussloo geleid tot een groter aandeel internationale bezoekers.
- De locatietekenen van beide thermen zijn vergelijkbaar; beide zijn gesitueerd in een recreatiegebied, aan het water, nabij een middelgrote stad en beide met een golfbaan nabijgelegen.

Gegevens Thermen Bussloo

- Thermen Bussloo trekt jaarlijks circa 375.000 wellnessbezoekers.
- Het hotel bij Thermen Bussloo heeft de laatste jaren een gemiddelde kamerbezetting van circa 90%.
- Binnen de hotelsector is dit een bezettingsgraad die vrijwel alleen in de Amsterdam/Schiphol-regio behaald wordt. Dit geeft aan dat een groeiend deel van de wellnessgasten bereid is het wellnessbezoek te combineren met een overnachting.
- Gemiddeld wordt bij Bussloo 95% van de hotelkamers verkocht aan bezoekers van het wellnesscentrum. Dit betekent dat circa 24% van de wellnessbezoekers bij Thermen Bussloo een hotelovernachting boekt.
- Van Spronsen en Partners horeca-advies heeft een rapportage opgesteld voor de uitbreiding van hotel bij Thermen Bussloo, van 73 naar 123 kamers (rapportage 2017-R-117/1008 d.d. 12 juli 2019), deze plannen zijn inmiddels bestemd. De uitkomst van de rapportage is dat het verwachte aandeel wellnessbezoekers dat een hotelkamer boekt zal stijgen naar 34%, als gevolg van de huidige overvraag (hotel is nu vaak volgeboekt, waardoor gasten niet terecht kunnen) en de groeiende populariteit van dit type concept.

	Thermen Bussloo	
	Huidig	Toekomstig
Hotel kamers	73	123
Kamers beschikbaar/jaar	26.645	44.895
Bezetting hotelkamers	90%	75%
Verkochte kamers	23.901	33.671
Aandeel wellness gasten (95%)	22.706	31.988
Aandeel externe gasten (5%)	1.195	1.684
Bezetting per kamer	2	2
Aantal wellness gasten	45.411	63.975
Aantal dagbezoeken per kamer	2	2
Aantal wellness gasten in hotel	90.822	127.951
Bezoekers Thermen Bussloo/ per jaar	375.000	375.000
Aandeel wellness bezoekers dat in hotel verblijft	24%	34%

Conclusie

- **Thermen Bussloo en Thermen Berendonck zijn vergelijkbaar qua wellnesscentrum.**
- **Momenteel boekt 24% van de wellness bezoekers bij Bussloo een hotel overnachting in het bijbehorende hotel. Het hotel heeft hiermee een kamerbezetting van circa 90%.**
- **Na uitbreiding van het aantal hotelkamers van 73 naar 123 zal dit aandeel, wegens de huidige overvraag en groeiende populariteit, naar verwachting groeien naar 34%.**
- **Qua hotelcapaciteit zit het plan van Thermen Berendonck tussen de huidige en toekomstige situatie van Bussloo.**
- **Omdat het aantal wellnessbezoekers per jaar vergelijkbaar is, verwachten we dat het aandeel wellnessbezoekers dat bij Thermen Berendonck gebruik zal maken van de hotelfunctie vergelijkbaar zal zijn aan het aandeel bij Thermen Bussloo (tussen de 24% en 34%).**

2. Behoeftebepaling

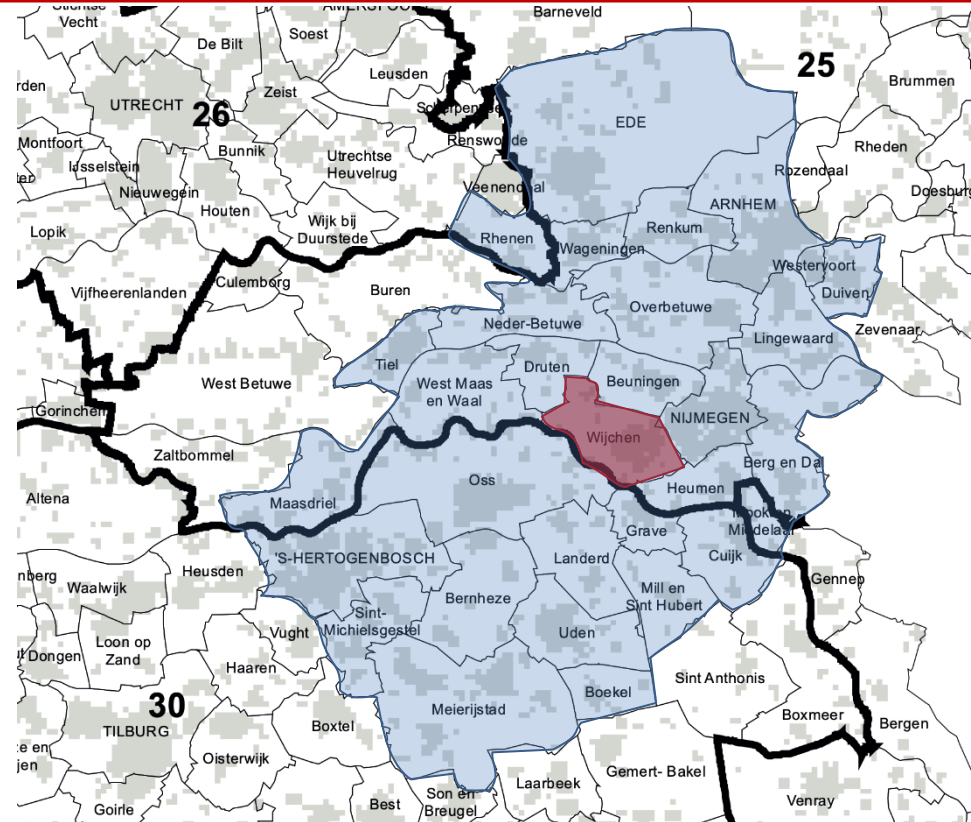
2.3 Externe markt - Onderzoeksgebied

Onderzoeksgebied

- Om vraag en aanbod in beeld te brengen is een onderzoeksgebied vastgesteld op basis van koopmoetebereidheid (afstand en reistijd die gasten bereid zijn te reizen voor een bezoek aan een hotel).
- De afstand is bepaald vanaf de beoogde locatie van het toekomstig horecaconcept.

We onderscheiden de volgende gebieden:

- De vestigingsgemeente: Wijchen (41.110 inwoners).
- Het omliggende gebied, hierbij is gekeken naar de gemeenten die maximaal 30 autominuten van de beoogde horecalocatie zijn verwijderd. Dit zijn de gemeenten Nijmegen, Beuningen, Druten, West Maas en Waal, Oss, Landerd, Grave, Heumen, Berg en Dal, Mook en Middelaar, Cuijk, Overbetuwe, Mill en Sint Hubert, Uden, Bernheze, Boekel, Meierijstad, Sint-Michielsgestel, 's-Hertogenbosch, Maasdiel, Tiel, Neder-Betuwe, Wageningen, Renkum, Arnhem, Lingewaard, Westervoort, Duiven, Ede en Rhenen. In totaal wonen er in deze regio circa 1.377.620 inwoners.
- In het totale 30-minuten gebied wonen circa 1.418.730 mensen.



2. Behoeftebepaling

2.3 Externe markt - Aanbod

Kwantitatieve aanbodanalyse

- In de tabel is het hotelaanbod in beeld gebracht.
- De dichtheid is het aantal kamers per 10.000 arbeidsplaatsen.

Wijchen

- In Wijchen bevinden zich twee driesterren hotels met gezamenlijk 70 kamers. De hotelkamerdichtheid is hiermee zeer laag en biedt ruimte voor uitbreiding.
- De gemiddelde hotelomvang in Wijchen ligt met gemiddeld 35 kamers op gemiddeld niveau.

Omliggende gebied

- Het aantal 3 en 4 sterren kamers per 10.000 arbeidsplaatsen is in het omliggende gebied laag in vergelijking met het landelijke gemiddelde. Hier is theoretisch gezien ruimte voor uitbreiding.
- De gemiddelde hotelomvang is in Wijchen en het omliggende gebied iets groter dan het landelijke gemiddelde. In het omliggende gebied liggen relatief veel grotere hotels van Van der Valk en Fletcher in het 4-sterren segment.

De kamerdichtheid in Wijchen en het omliggende gebied is relatief laag en biedt ruimte voor uitbreiding.

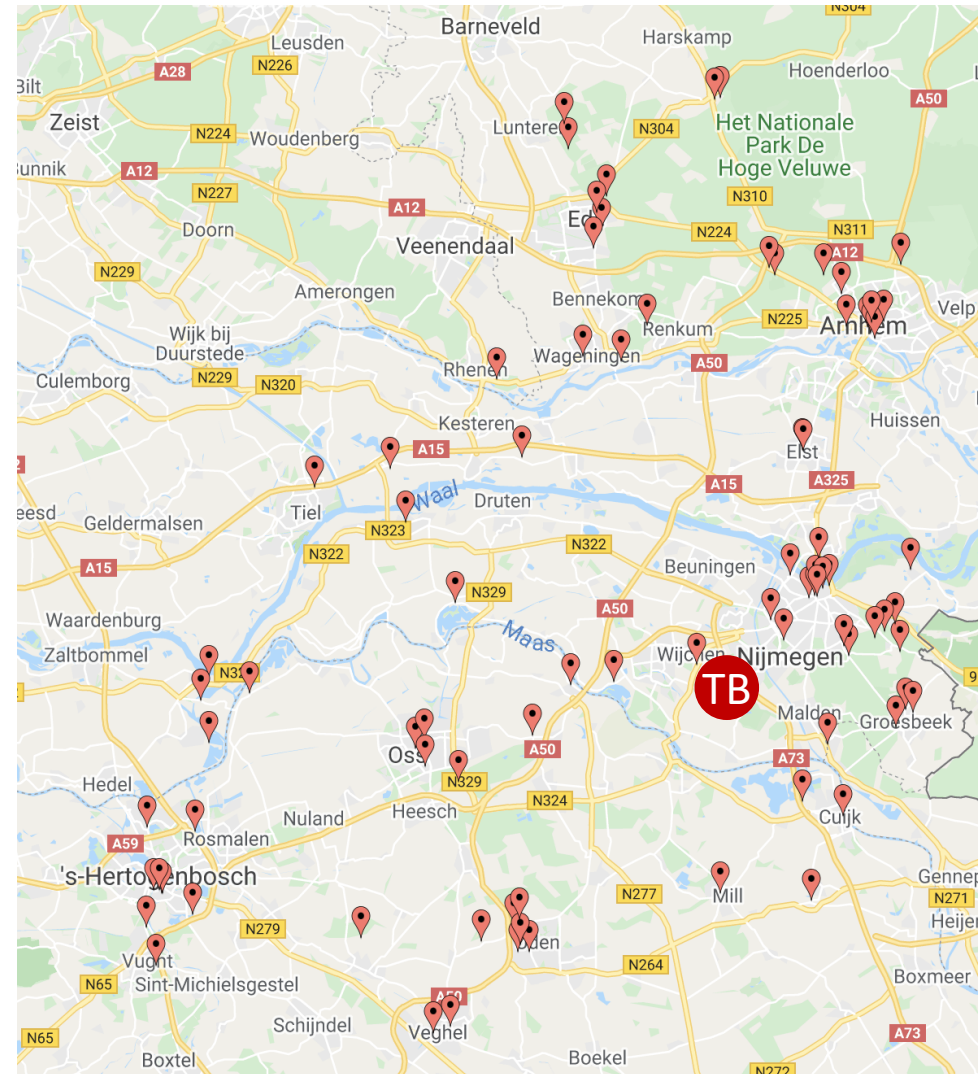
Hotelaanbod	Wijchen		Omliggend gebied		Nederland excl. Amsterdam	
	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers	Hotels	Kamers
Eénsterren aanbod	0	0	1	12	3	96
Tweesterren aanbod	0	0	3	54	31	2.097
Driesterren aanbod	2	70	40	1.022	443	15.582
Viersterren aanbod	0	0	44	3.332	367	33.867
Vijfsterren aanbod	0	0	0	0	23	1.579
Overig aanbod	0	0	21	221	2.306	49.471
Totaal	2	70	109	4.641	3.173	102.692
Gemiddelde hotelomvang	35		43		32	
Aantal arbeidsplaatsen	15.700		682.500		7.154.400	
3 en 4 sterren kamers per 10.000 arbeidspl.	45		64		69	

2. Behoeftebepaling

2.3 Externe markt - Aanbod

Aanbod hotels

- In de kaart is het aanbod van 3- en 4-sterren hotels zichtbaar binnen een straal van 30 autominuten van Thermen Berendonck.
- In totaal zijn er 86 hotels in het 3- en 4-sterren segment binnen het onderzoeksgebied,
- 30 hotels liggen in het stedelijk gebied van Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Arnhem. Dit zijn de grootste concentraties van hotels binnen het onderzoeksgebied.
- In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de hotels.



2. Behoeftebepaling

2.3 Externe markt - Vraag

Ontwikkeling onderzoeksgebied

Voor de gegevens inzake hotels wordt de vergelijking van kamerbezetting, gemiddelde kamerprijs en RevPAR gemaakt tussen 2015 en 2019 voor regio Arnhem/Nijmegen waar het merendeel van de gemeenten uit het onderzoeksgebied liggen en Nederland. Een deel van de gemeenten van het onderzoeksgebied ligt in de regio Noord-Brabant, daarom wordt ook de vergelijking gemaakt met deze regio.

- Uit onderzoek van HOSTA 2020 (Horwath) blijkt dat de kamerbezetting in Arnhem/Nijmegen van 69,8% naar 77,0% is gestegen en in Noord-Brabant van 58,9% naar 72,1%. In de Arnhem/Nijmegen regio ligt de kamerbezetting bovengemiddeld voor Nederland.
- De gemiddelde kamerprijs in Arnhem/Nijmegen ligt onder het landelijk gemiddelde.

De hotelsector in regio Arnhem/Nijmegen wordt gekenmerkt door een relatief hoge bezetting en relatief lage kamerprijs. De RevPAR ligt op ongeveer hetzelfde niveau als het landelijke beeld.

Overnachtingen Wijchen (lokaal)

- Gemeente Wijchen maakt via hun 'Toeristische visie Wijchen 2020-2030' bekend dat zij tot en met 2030 in totaal met 20% willen groeien op het gebied van toeristische hotelovernachtingen, het aantal banen en toeristische bestedingen. De ontwikkeling van Thermen Berendonck wordt in de visie benoemd als een van de belangrijkste krachten achter deze beoogde groei.
- Plannen stimulering toerisme: Park Wighenerhorst recreatief vitaal maken, een duurzame hotelontwikkeling in het centrum en profiteren van recreatieve ontwikkeling op recreatiegebied Groene Heuvels (Beuningen).
- Het doel van de gemeente is om waterrecreatie te versterken door het Wijchens Meer bevaarbaar te maken voor kleine bootjes of fluisterboten.

Arnhem/Nijmegen	2015	2016	2017	2018	2019
Occupancy (%)	69,8%	72,9%	75,4%	73,8%	77,0%
Average room rate (€)	€ 77,00	€ 79,00	€ 80,00	€ 92,00	€ 88,00
RevPAR (€)	€ 54,00	€ 58,00	€ 60,00	€ 68,00	€ 69,00

Noord-Brabant	2015	2016	2017	2018	2019
Occupancy (%)	58,9%	63,2%	71,0%	68,7%	72,1%
Average room rate (€)	€ 79,00	€ 85,00	€ 86,00	€ 89,00	€ 96,00
RevPAR (€)	€ 46,00	€ 54,00	€ 61,00	€ 61,00	€ 69,00

Nederland (ex A'dam)	2015	2016	2017	2018	2019
Occupancy (%)	65,1%	68,4%	72,0%	72,9%	73,5%
Average room rate (€)	€ 83,00	€ 88,00	€ 91,00	€ 95,00	€ 96,00
RevPAR (€)	€ 54,00	€ 60,00	€ 66,00	€ 69,00	€ 71,00

5 sterren (NL, incl A,dam)	2015	2016	2017	2018	2019
Occupancy (%)	66,0%	67,0%	71,3%	70,1%	76,6%
Average room rate (€)	€ 208,00	€ 212,00	€ 220,00	€ 226,00	€ 217,00
RevPAR (€)	€ 145,00	€ 150,00	€ 161,00	€ 172,00	€ 166,00

Ontwikkelingen Nederland

- Het aantal hotelovernachtingen in Nederland is gestegen van 51,6 miljoen overnachtingen in 2018 naar 54,4 miljoen overnachtingen in 2019, een toename van circa 5% (Bron: CBS). In 2019 waren er 24,3 miljoen overnachtingen van Nederlandse gasten en 30,1 miljoen overnachtingen van buitenlandse gasten.
- Uit onderzoek naar de hotelsector (HOSTA) blijkt dat de bezetting van 5-sterren hotels in Nederland (inclusief Amsterdam) is gestegen van 66% (2015) naar 76,6% (2019). Een groot deel van het huidige 5 sterren-aanbod bevindt zich in Amsterdam. Hierdoor liggen de gemiddelde bezetting en gemiddelde kamerprijs relatief zeer hoog.

2. Behoeftebepaling

2.3 Trede 1 conclusie

Thermen Berendonck

- Thermen Berendonck trekt momenteel jaarlijks circa 300.000 wellness bezoekers. Door toevoeging van het hotel verwachten we een vergelijkbare groei van het bezoekersaantal als bij Thermen Bussloo, dit betekent een groei naar circa 365.000 bezoekers per jaar.
- De toevoeging van een hotelfunctie met 110 kamers heeft 40.150 beschikbare kamers gedurende het jaar.

Wellness

- Zoals aangegeven heeft Thermen Berendonck veel overeenkomsten met thermen Bussloo. Op basis van het huidige (op basis van 73 kamers) en toekomstige (op basis van 123 kamers) te verwachten hotelgebruik van wellnessgasten bij Thermen Bussloo, verwachten we dat 29% van de wellnessbezoekers van Thermen Berendonck gebruik zal maken van de hotelfunctie. Dit ligt lager dan de verwachting van Bussloos na uitbreiding (34%) omdat het hotel bij Berendonck nog nieuw is en ook Thermen Berendonck zelf een relatief nieuw wellnesscentrum is, waar bezoekersaantallen na het openingsjaar mogelijk iets terug kunnen zakken.
- Een gast die in het hotel overnacht maakt gebruik van 2 dagbezoeken aan de wellness.
- We gaan uit van gemiddeld 1,8 personen per bezette kamer.
- Hiermee is de verwachting dat circa 29.400 kamers verkocht worden aan wellnessbezoekers van Thermen Berendonck.

Retreats

- In het Banyan retreatcenter bij Thermen Bussloo worden per weekend 3 retreats georganiseerd met een gemiddelde groepsgrootte van 8 personen.
- Naar de toekomst toe wil QWR meer intensieve marketing voeren voor retreats, met een overkoepelend online platform (retreats.nl) dat inzicht geeft in het aanbod van retreats bij alle thermen bedrijven van de groep. Hier zal een landelijke promotiecampagne voor komen.
- Bij de berekening voor de bezetting vanuit de retreats wordt taakstellend uitgegaan van gemiddeld 5 retreats per week. Retreats duren 3 dagen, 2 nachten.
- Hiermee is de verwachting dat circa 4.200 kamers verkocht worden aan deelnemers van retreats bij Thermen Berendonck.

Hotel Thermen Berendonck	
Bezoekers Thermen Berendonck per jaar	365.000
Aantal geplande hotelkamers	110
Dagen geopend	365
Kamers beschikbaar/jaar	40.150
Wellness	
Aandeel bezoekers vanuit wellness	29%
Bezoekers	105.850
Gemiddeld aantal dagbezoeken per nacht	2
Overnachtingen	52.925
Gemiddelde kamerbezetting (personen)	1,8
Verkochte kamers	29.403
Retreats	
Weekende met retreats	52
Retreats per week	5
Grootte van retreat	8
Overnachtingen per retreat	2
Verkochte kamers	4.160

2. Behoeftebepaling

2.3 Trede 1 conclusie

Golf

- Bezoekers van de naastgelegen golfbaan Burggolf bestaan uit leden en greenfee spelers. De golf- en wellnessarrangementen van Thermen Berendonck zijn gericht op de greenfee-spelers van de golfbaan.
- Op basis van het gemiddeld aantal rondes per hole in Nederland heeft BurgGolf De Berendonck potentie voor circa 88.750 rondes per jaar. Circa 40% van de rondes wordt gelopen door greenfee-spelers, circa 35.500 per jaar.
- Op basis van kennis- en ervaringscijfers verwachten we dat 3% van de greenfee-spelers een hotelovernachting boekt in combinatie met de greenfee. Met een gemiddelde kamerbezetting van 1,8 personen per kamer betreft het jaarlijks circa 600 verkochte kamers.

Extern

- Uitgaande van de 34.154 kamernachten voor wellness, retreats en golf, zijn er 5.996 kamernachten per jaar beschikbaar voor de externe markt.
- De gemiddelde bezetting in de regio van Nijmegen is 77%. Wij verwachten dat de externe vraag voor het hotel van Thermen Berendonck een stuk lager zal liggen, omdat de zakelijke markt ontbreekt en de beschikbaarheid beperkt is (vaak is het hotel reeds volgeboekt door wellnessgasten). We gaan daarom uit van een bezetting die 70% lager ligt dan het marktgemiddelde.
- De actual bezetting vanuit de externe markt voor de 5.996 beschikbare kamernachten ligt daarmee op 23%, 1.385 verkochte kamers.

Conclusies:

- **In totaal verwachten we 35.539 verkochte kamers.**
- **Uitgaande van 110 kamers bedraagt de toekomstige bezettingsgraad 88,5%.**
- **Deze bovengemiddelde bezettingsgraad is een direct gevolg van het hoge aandeel wellnessgasten. Hiermee is de behoefte aan de beoogde functie aangetoond.**

Golf	
Aandeel greenfee rondjes golfclub	40%
Aantal (circa) greenfee rondjes	35.502
Aandeel overnachting Berendonck	3%
Gemiddelde kamerbezetting (personen)	1,8
Verkochte kamers	592
Extern	
Kamers beschikbaar voor externe markt	5.996
Gemiddelde bezetting regio	77%
Invloed actual bezetting externe markt	-70%
Actual bezetting externe markt	23%
Verkochte kamers	1.385
Totaal	
Totaal aantal verkochte kamers	35.539
Bezetting toekomstig totaal	88,5%

Marktsegment	Kamers	Bezetting
Bezoekers vanuit thermen	29.403	73,2%
Retreats	4.160	10,4%
Golfarrangementen	592	1,5%
Externe markt	1.385	3,4%
Totaal	35.539	88,5%

2. Behoeftebepaling

2.4 Trede 2

Trede 2: Inpassing in bestaand stedelijk gebied

- Op grond van de tweede trede van de ladder wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Bestaand stedelijk gebied

- De geplande ontwikkeling betreft een hotelfunctie gekoppeld aan de bestaande wellnessvoorziening. Het hotel en de thermen worden gekoppeld met een tunnel, zodat gasten zich droog, veilig en comfortabel kunnen verplaatsen tussen beide voorzieningen. De beoogde hotelvoorziening kan niet losgekoppeld worden van de bestaande functie vanwege de binding met het wellnessbedrijf (operationeel en gastenbeleving). De functie is hiermee locatie gebonden. Het is niet mogelijk om de ontwikkeling elders te realiseren.

Conclusie

De behoefte die wordt ingevuld met de functie is volledig gericht op afgeleide vraag vanuit eigen bezoekers. Het betreft een functie gekoppeld aan de bestaande wellnessfunctie waarmee deze ontwikkeling locatie gebonden is. De inpassing van de functie dient daarmee op beoogde locatie plaats te vinden.

2. Behoeftebepaling

2.5 Parkeerbehoefte

Parkeergelegenheid

Huidige parkeergelegenheid –en behoefte

- De maximale capaciteit van Thermen Berendonck is 1.000 gasten per dag. Op basis van het aantal lockers, de capaciteit in de wellness en omvang van de horeca is dit het maximale, er worden daarom niet meer bezoekers toegelaten.
- Thermen Berendonck is dagelijks geopend van 09.00 tot 23.00 uur. De 1.000 gasten komen verdeeld over de dag en zijn niet gelijktijdig aanwezig.
- De bezoekers zijn te verdelen in bezoekers die in de ochtend inchecken (vanaf 09.00 uur) en bezoekers die in de middag inchecken (vanaf 15.00 uur). Circa 65% checkt in de ochtend in en 35% in de middag. Op een dag waarop 1.000 bezoekers worden ontvangen checken derhalve 650 gasten in de ochtend in en 350 in de middag/avond.
- Een deel van de ochtendgasten overlapt met de middaggasten, omdat ze langer blijven dan tot 15.00 uur. Gemiddeld checken circa 300 ochtendgasten uit voor 15.00 uur, en overlappen circa 350 gasten met de middaggasten.
- Op een dag waarop de maximale capaciteit wordt benut zijn derhalve gelijktijdig maximaal 700 gasten aanwezig in het bedrijf.
- Uit ervaring van Thermen Berendonck blijkt dat er gemiddeld 1,8 gasten in één auto zitten, de parkeerbehoefte bedraagt daarmee circa 390 parkeerplaatsen.
- Medewerkers van Thermen Berendonck gebruiken gemiddeld 40 parkeerplekken per dag.
- De totale parkeerbehoefte van Thermen Berendonck bedraagt 430 parkeerplaatsen.
- Thermen Berendonck telt momenteel 665 parkeerplaatsen, waarmee de parkeercapaciteit 155% is van de parkeerbehoefte..

Toekomstige parkeergelegenheid en -behoefte

- Door de bouw van het hotel gaan 70 parkeerplekken verloren en blijft een capaciteit van 595 plekken over.
- Voor medewerkers van het hotel worden 20 plakken gerekend, wat gezien de kamer capaciteit en voorzieningen ruim is ingeschat.
- De totale parkeerbehoefte in de toekomst bedraagt daarmee: $430 + 20 = 449$ plekken. Met een capaciteit van 595 plekken is sprake van een marge van 146 plekken, circa 33%. Deze marge achten wij afdoende.

Bijlagen

Bijlagen

Bijlage I – Gemeenten onderzoeksgebied

Gemeente	Inwoners	Reistijd in min.	Reistijd in km.
Wijchen	41.110	0	0,0
Nijmegen	177.659	7	4,6
Beuningen	25.890	8	6,5
Heumen	16.454	9	5,9
Grave	12.436	10	7,8
Oss	91.915	11	11,4
Cuijk	25.130	12	12,7
Mook en Middelaar	7.847	14	13,7
Overbetuwe	47.906	14	17,8
Druten	18.926	16	17,2
Landerd	15.730	16	12,1
Berg en Dal	34.992	17	10,9
Bernheze	31.240	17	20,8
Mill en Sint Hubert	10.939	20	21,3
Uden	42.119	20	25,9
Neder-Betuwe	24.339	20	26,8
Renkum	31.419	20	27,1
Lingewaard	46.601	20	13,8
West Maas en Waal	19.324	21	22,0
's-Hertogenbosch	155.111	22	30,7
Meierijstad	81.194	23	32,4
Arnhem	161.348	24	20,2
Wageningen	39.664	26	32,8
Rhenen	20.119	29	39,2
Boekel	10.785	30	37,3
Sint-Michielsgestel	29.208	30	41,5
Maasdriel	25.030	30	43,1
Tiel	42.159	30	33,0
Westervoort	14.971	30	27,7
Ede	117.165	30	44,1
TOTAAL	1.418.730		

Bijlagen

Bijlage II – Aanbod 3-sterren hotels onderzoeksgebied

Hotel	Plaats	Gemeente	Provincie	Kamers	Sterniveau
50 50 Hotel Belmont	Ede	Ede	Gelderland	50	3
Aparthotel Het Gouden Zusje	Kerkdriel	Maasdriel	Gelderland	3	3
Apollo Hotel	Nijmegen	Nijmegen	Gelderland	18	3
Bastion Hotel Nijmegen	Nijmegen	Nijmegen	Gelderland	40	3
Campanille Hotel & Restaurant 's-Hertogenbosch	Den Bosch	Den Bosch	Noord-Brabant	47	3
Cultuurhotel Akoesticum	Ede	Ede	Gelderland	56	3
De Lunterse Boer Hotel Restaurant	Lunteren	Ede	Gelderland	16	3
De Twee Linden	Beneden-Leeuwen	West Maas en Waal	Gelderland	27	3
Design Hotel Modez	Arnhem	Arnhem	Gelderland	20	3
Grand Café Hotel Kruller	Otterlo	Ede	Gelderland	30	3
Guesthouse Vertoeft	Nijmegen	Nijmegen	Gelderland	45	3
Herberg het hart van Alem	Alem	Maasdriel	Gelderland	6	3
Het Wapen van Elst	Elst	Overbetuwe	Gelderland	40	3
Holiday Inn Express Arnhem	Arnhem	Arnhem	Gelderland	127	3
Hotel 't Spijker	Beek-Ubbergen	Berg en Dal	Gelderland	25	3
Hotel Brasserie Oud Maren	Maren-Kessel	Oss	Noord-Brabant	17	3
Hotel Courage	Nijmegen	Nijmegen	Gelderland	34	3
Hotel de Gouden Molen	Rossum	Maasdriel	Gelderland	10	3
Hotel De Oude Molen	Groesbeek	Berg en Dal	Gelderland	13	3
Hotel de Paasberg	Ede	Ede	Gelderland	27	3
Hotel De Zeven Heuvelen	Groesbeek	Berg en Dal	Gelderland	38	3
Hotel Den Handwijzer	Herpen	Oss	Noord-Brabant	11	3
Hotel Karel	Nijmegen	Nijmegen	Gelderland	17	3
Hotel Konbanwa	Heilig Landstichting	Berg en Dal	Gelderland	17	3
Hotel Molendal	Arnhem	Arnhem	Gelderland	16	3
Hotel Nimma	Nijmegen	Nijmegen	Gelderland	27	3
Hotel Restaurant De Leygraaf	Heeswijk-Dinther	Bernheze	Noord-Brabant	-	3
Hotel Restaurant Umberto	Wijchen	Wijchen	Gelderland	31	3
Hotel Restaurant Zalen Hoogeerd	Niftrik	Wijchen	Gelderland	39	3
Hotel Rozenhof	Heilig Landstichting	Berg en Dal	Gelderland	13	3
Hotel Slapen in Veghel	Veghel	Meerijstad	Noord-Brabant	-	3
Hotel Taurus	Cuijk	Cuijk	Noord-Brabant	6	3
Hotel The Yard	Veghel	Meerijstad	Noord-Brabant	9	3
Hotel Trix	Arnhem	Arnhem	Gelderland	6	3
Hotel van Balveren	Echteld	Neder-Betuwe	Gelderland	43	3
Hotel Verhoeven	Uden	Uden	Noord-Brabant	-	3
Jambon	Uden	Uden	Noord-Brabant	-	3
Linge Hotel Elst	Elst	Overbetuwe	Gelderland	27	3
Parkhotel De Bosrand	Ede	Ede	Gelderland	42	3
Postillion Hotel Arnhem	Arnhem	Arnhem	Gelderland	83	3
Stadsherberg de Keurvorst	Ravenstein	Oss	Noord-Brabant	10	3
Strohotel Aalshof	Haps	Cuijk	Noord-Brabant	6	3

Bijlagen

Bijlage III – Aanbod 4-sterren hotels onderzoeksgebied

Hotel	Plaats	Gemeente	Provincie	Kamers	Sterniveau
Bastion Hotel Arnhem	Arnhem	Arnhem	Gelderland	129	4
Best Western Plus City Centre Hotel Den Bosch	Den Bosch	Den Bosch	Noord-Brabant	43	4
City Hotel Oss	Oss	Oss	Noord-Brabant	45	4
Fletcher Hotel Restaurant 's-Hertogenbosch	Rosmalen	Den Bosch	Noord-Brabant	86	4
Fletcher Hotel Restaurant De Gelderse Poort	Ooij	Berg en Dal	Gelderland	43	4
Fletcher Hotel Restaurant Erica	Berg en Dal	Berg en Dal	Gelderland	60	4
Fletcher Hotel-Restaurant Oss	Oss	Oss	Noord-Brabant	37	4
Fletcher Landgoed Hotel Holthumsche Hof	Berg en Dal	Berg en Dal	Gelderland	57	4
Fletcher Parkhotel Val Monte	Berg en Dal	Berg en Dal	Gelderland	124	4
Fletcher Wageningse Berg	Wageningen	Wageningen	Gelderland	108	4
Fletcher Wellness-Hotel Brabant-Mill	Mill	Mill en Sint Hubert	Noord-Brabant	60	4
Fruitpark Hotel & Spa	Ochten	Neder-Betuwe	Gelderland	30	4
Golden Tulip Hotel Central	Den Bosch	Den Bosch	Noord-Brabant	125	4
Hotel 't Keershuys	Den Bosch	Den Bosch	Noord-Brabant	6	4
Hotel 't Paviljoen	Rhemen	Rhemen	Utrecht	32	4
Hotel Arrows	Uden	Uden	Noord-Brabant	40	4
Hotel De Gulde Waagen	Nijmegen	Nijmegen	Gelderland	7	4
Hotel De Naaldhof	Oss	Oss	Noord-Brabant	81	4
Hotel de Sterrenberg	Otterlo	Ede	Gelderland	44	4
Hotel de Wereld	Wageningen	Wageningen	Gelderland	15	4
Hotel De Weverij	Oss	Oss	Noord-Brabant	60	4
Hotel Haarhus	Arnhem	Arnhem	Gelderland	124	4
Hotel Moeke Mooren	Appeltern	West Maas en Waal	Gelderland	16	4
Hotel Papendal	Arnhem	Arnhem	Gelderland	151	4
Hotel Restaurant De Wolfsberg	Groesbeek	Berg en Dal	Gelderland	17	4
Hotel Udens Duyn	Uden	Uden	Noord-Brabant	55	4
Hotel WICC	Wageningen	Wageningen	Gelderland	208	4
Landgoed Groot Warnsborn	Arnhem	Arnhem	Gelderland	40	4
Landgoed Huize Bergen Den Bosch-Vught	Vught	Den Bosch	Noord-Brabant	105	4
Mercure Hotel Nijmegen Centre	Nijmegen	Nijmegen	Gelderland	112	4
Mövenpick Hotel 's-Hertogenbosch	Den Bosch	Den Bosch	Noord-Brabant	92	4
NH Arnhem Rijnhotel	Arnhem	Arnhem	Gelderland	68	4
Nol in 't Bos	Wageningen	Wageningen	Gelderland	33	4
ReeHorst	Ede	Ede	Gelderland	90	4
Sanadome Nijmegen	Nijmegen	Nijmegen	Gelderland	106	4
Teugel Resort Uden	Uden	Uden	Noord-Brabant	50	4
The Duke Boutique Hotel	Den Bosch	Den Bosch	Noord-Brabant	-	4
Van der Valk 's-Hertogenbosch-Vught	Vught	Den Bosch	Noord-Brabant	126	4
Van der Valk Cuijk-Nijmegen	Cuijk	Cuijk	Noord-Brabant	149	4
Van der Valk Hotel Arnhem	Arnhem	Arnhem	Gelderland	100	4
Van der Valk Hotel De Molenhoek-Nijmegen	Molenhoek	Mook en Middelaar	Limburg	56	4
Van der Valk Hotel Nijmegen-Lent	Nijmegen	Nijmegen	Gelderland	116	4
Van der Valk Tiel	Tiel	Tiel	Gelderland	181	4
Van der Valk Uden-Veghel	Uden	Uden	Noord-Brabant	105	4