

Marktanalyse Wellness Baarn

Actualisatie aangepast concept



Rapportage in opdracht van
BMG Vastgoed

Augustus 2014

Projectnummer
P14.067MS



ZKA *Consultants & Planners*

Biesbosweg 16C
5145 PZ Waalwijk
tel.: 088-2100 250
fax: 088-2100 210
e-mail: info@zka.nl
www.zka.nl

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doel- en vraagstelling	1
1.3.	Aanpak en uitgangspunten	1
2.	RAMING JAARBEZOEK	2
2.1.	Inleiding	2
2.2.	Bezoekers	2
2.3.	Personeel	5
2.4.	Resumé	6
3.	MOBILITEIT	7
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Uitgangspunten	7
3.3.	Verkeersbewegingen en parkeerbehoefte bezoekers	7
3.4.	Verkeersbewegingen en parkeerbehoefte personeel	8
3.5.	Resumé totaal aantal verkeersbewegingen en parkeerbehoefte	8
4.	GROEN CONCEPT	9

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In oktober 2009 hebben wij de rapportage “Elysium – Centre for well-being – Baarn; Raming jaarbezoek voor onderzoek belangrijke nadelige milieugevolgen” opgesteld in het kader van de planvorming omtrent dit nieuw beoogde wellnesscomplex. Inmiddels is het concept voor het wellness complex in Baarn aangepast. Voor het saunaconcept wordt een hogere kwaliteit nagestreefd, de horecacomponent wordt minder belangrijk. Dit kan gevolgen hebben voor onder andere de verblijfsduur, de (horeca)omzet en het vereiste aantal personeelsleden. Ook kunnen de vraag-aanbodverhoudingen in de dynamische wellnessmarkt de afgelopen jaren veranderd zijn. Dit vormt de reden om de eerder genoemde rapportage te actualiseren, met name waar het de raming van het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte betreft.

1.2. Doel- en vraagstelling

Doel van de studie is om de raming van de parkeerbehoefte vanuit het wellnesscomplex te ramen. Hiervoor moeten de volgende vragen worden beantwoord:

- Wat is het te verwachten jaarbezoek, rekening houdend met het concept en de regionale marktverhoudingen?
- Wat is het te verwachten aantal verkeersbewegingen en de te verwachten parkeerbehoefte, zowel vanuit bezoekers als vanuit personeel?

1.3. Aanpak en uitgangspunten

De ramingen in deze studie zijn gebaseerd op deskresearch en in ons bezit zijnde databanken. Er heeft geen nieuw marktonderzoek of onderzoek naar nadere milieueffecten plaatsgevonden.

Referentiebeeld/ambitieniveau voor Wellness Baarn is het Elysium wellnesscentrum in Bleiswijk.

Uitgangspunt

Elysium is een toonaangevend wellnesscentrum in de Nederlandse marktcontext. “Wellness Baarn” sluit aan bij het merkbeeld van Elysium zoals in Bleiswijk is opgebouwd. Daarbij kenmerkt Elysium zich door gethematiseerde en sfeervolle ruimten, mede door het materiaalgebruik en de detaillering. Met betrekking tot marktgegevens wordt opgemerkt dat een groot aantal data bedrijfsspecifiek en daarmee uniek zijn en vertrouwelijk dienen te worden behandeld. In deze rapportage zijn daarom overwegend gemiddelde kengetallen voor de sector gebruikt, zoals uit marktstudies en bewerkingen door ZKA zijn verkregen.

Voor de locatie en het concept in Baarn is uitgegaan van een brutovloeroppervlakte (BVO) van 8.000 m². Hierbij wordt voor het saunaconcept een hogere kwaliteit nagestreefd. De horecacomponent wordt minder belangrijk dan in Bleiswijk en aanvankelijk beoogd.

2. RAMING JAARBEZOEK

2.1. Inleiding

Voor de parkeerbehoefte is het jaarbezoek een zeer belangrijk gegeven. Mede op basis hiervan kan de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Het jaarbezoek bestaat uit het totale aantal bezoekers/gasten (2.2.) aan Wellness Baarn en het personeel (2.3.) dat werkzaam is bij Wellness Baarn. Beide componenten zijn in dit hoofdstuk geraamd en geresumeerd (2.4.). **Cijfers van Elysium in Bleiswijk, verkregen van de exploitant, worden hiervoor als referentiekader gehanteerd.**

2.2. Bezoekers

Uitgangspunten

Het aantal (middel-)grote wellnesscentra wordt geschat op ongeveer 200, een stijging van ongeveer 25% in vier jaar tijd¹. De meeste wellnesscentra hebben een lokaal tot regionaal marktbereik. Slechts een beperkt aantal bedrijven betreft grootschalige, full service sauna- en kuurcentra met een bovenregionaal marktbereik, zoals Elysium². De belangrijkste keuzeaspecten voor een wellnesscentrum zijn de reisafstand (44%), de kwaliteit van de wellnessvoorzieningen (37%), de sfeer (35%) en de keuze aan wellnessvoorzieningen (24%)³. De horecakwaliteit (14%) is relatief onbelangrijk als keuzecriterium voor de meeste wellnessbezoekers.

Uit de bezoekgegevens van Elysium blijkt dat Elysium afwijkt van de benchmark voor de sector. De onderstaande unieke gegevens voor Elysium zijn gebruikt in het vervolg van deze rapportage. Voor een ander wellnessbedrijf zullen andere uitgangspunten gelden. De uitgangspunten voor Wellness Baarn zijn:

- De verblijfsduur van gasten van Elysium in Bleiswijk bedraagt circa 6,5 uur. Op basis van het ContinuVrijeTijdsOnderzoek (CVTO) 2012-2013 van NBTC-NIPO Research kan geconstateerd worden dat een bezoek aan de sauna gemiddeld 6,1 uur in beslag neemt (inclusief reistijd). Voor een bezoek aan een kuurbad is dat gemiddeld 5,5 uur;
- Door de bijzondere aantrekkingskracht van het wellnesscentrum en de gerichte marketing en promotie is Elysium in staat om een bovengemiddelde bezettingsgraad te realiseren. Uit een eigen benchmark blijkt dat de grotere wellnesscomplexen in Nederland gemiddeld een bezettingsgraad realiseren van circa 35-40%⁴. Elysium realiseert een bezettingsgraad van circa 65%;
- De ondernomen reistijd naar Elysium bedraagt (met name in de weekenden) ruim 45 minuten. Uitgaande van een gemiddelde rijsnelheid in Nederland met de auto van 70 km/uur, is de reisafstand per auto indicatief te bepalen op ruim 50 kilometer. Uit het CVTO blijkt dat de gemiddelde reisafstand voor een saunabezoek ruim 31 kilometer bedraagt. Elysium heeft derhalve een bovengemiddeld marktbereik (overeenkomstig met dat voor een kuurbad, namelijk 51,6 kilometer).

Marktgebied

Uitgangspunt voor de afbakening van het marktgebied is een reistijd van maximaal 45 minuten (zie hierboven), rekening houdend met een aantal natuurlijke en psychologische barrières en verschillen in oriëntatie evenals de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer.

¹ Bron: Rabobank Cijfers & Trends, Thema-update: Wellness.

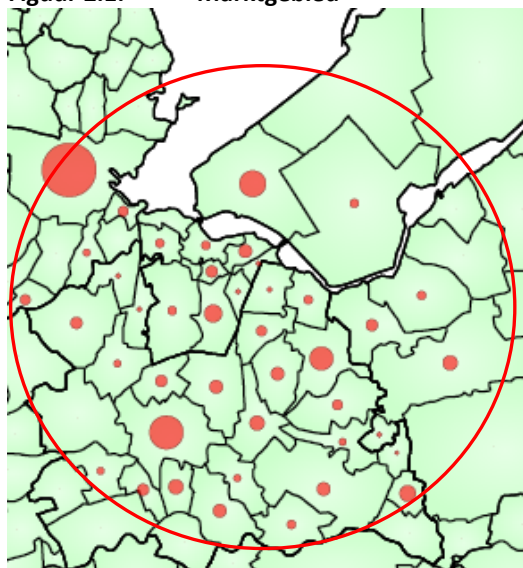
² Bijvoorbeeld Veluwe Bron Emst of Wellnessresort "De Zwaluwhoeve" Hierden.

³ Sauna en Wellness Beleving, Sauna en Wellness Nederland.

⁴ De formule is als volgt: aantal bezoekers per jaar / (dagcapaciteit * aantal openingsdagen).

Dit marktgebied is indicatief in de onderstaande kaart weergegeven.

Figuur 2.1. Marktgebied



De bezoekfrequentie van alle Nederlanders ligt op ruim 1,1 bezoeken per jaar⁵. Het totale marktpotentieel in bovenstaand gebied bedraagt – uitgaande van bijna 2,8 miljoen inwoners – hiermee ruim 3,1 miljoen⁶. Dit bedraagt het totale aantal potentiële saunabezoeken van inwoners in het marktgebied.

Marktgebied niet concurrentievrij

In het marktgebied zijn diverse sauna- en wellnessvoorzieningen met verschillende schaalgroottes. Er moet derhalve bij de raming van het bezoekpotentieel rekening gehouden worden met een al bestaand aanbod aan sauna- en wellnessvoorzieningen. De belangrijkste met de grootste concurrentiekracht, zijn in tabel 2.1. op de volgende pagina opgenomen.

Aan de randen van dit marktgebied zijn ook nog enkele (grote) voorzieningen gevestigd, onder andere Thermen Bussloo en Veluwe Bron Emst. Daarnaast zijn er meerdere kleinere sauna's (beautycentrum, sportcentra en zwembaden met sauna). Het marktgebied is derhalve niet concurrentievrij. De markt met veel aanbieders en veel vragers doet hier zijn werk.

De wellness-trend is thans nog niet volledig uitgediept en is een blijver. Het aantal wellnessvoorzieningen neemt daarom naar verwachting verder toe (en harder dan de vraag is de verwachting). Door de sterke concurrentie dienen bedrijven zich voortdurend aan te passen om zich weerbaar te maken. Door nieuwe producten en diensten, betere productieprocessen en ondernemingsstrategieën kunnen zij zich evenwel onderscheiden. Ook Wellness Baarn moet zich blijven ontploien.

⁵ Volgens het CVTO zijn in 2012-2013 in totaal 19,0 miljoen bezoeken gebracht door Nederlanders (vanaf huis) aan een sauna of kuurbad. Hiermee komt de gemiddelde bezoekfrequentie uit op 1,1 bezoeken per jaar per inwoner (= 19,0 miljoen / 16,78 miljoen).

⁶ 2.762.772 inwoners x 1,133 = 3.130.178 potentiële saunabezoeken. Het potentiële bezoek aan primaire sauna- en thermenbedrijven wordt op basis van eigen onderzoek – dat uitkomt op een bezoekfrequentie van 0,4 voor de primaire bedrijven – geraamd op ongeveer 1,1 miljoen.

Tabel 2.1. Aanbod in het marktgebied⁷

Naam	Plaats
Sauna Park Almere	Almere
Thermen la Mere	Almere
Spa Zuiver	Amsterdam
Wellnessresort De Zwaluwhoeve	Hierden
Thermen Houten	Houten
Sauna & Beauty de Veluwe	Lunteren
Spa Sereen	Maarssen
Sauna Drome Putten	Putten
Sauna Soesterberg	Soesterberg
Amstelland Sauna	Uithoorn
Descansa	Utrecht
Sauna Lamar	Utrecht
Sauna & Beauty de Heuvelrug	Veenendaal
Spa wellness Weesp	Weesp

Bezoekersaantal: 166.500 bezoeken per jaar

Wellness Baarn heeft bij het realiseren van een jaarbezoek vooral ook te maken met de bezettingsnorm van de gast zelf. Wellness Baarn wil aan elk van de gasten die gastvrijheid en diensten bieden die een beleving/proces van fysieke gezondheid, mentale gezondheid mogelijk maakt. Het gaat om aspecten zoals ruimtebeleving, keuzemogelijkheden, hygiëne, innovatie, ontspanning, behandelingen en persoonlijke aandacht. De reële marktvraag stuurt tevens de verhouding tussen de verschillende personeelscategorieën en personele inzet die op de afdelingen/activiteiten aanwezig moeten zijn.

Op basis van een benchmark van de grotere en luxere wellnesscentra kan er voor het bepalen van de maximale momentcapaciteit uitgegaan worden van 10-15 m² BVO per bezoeker. Op basis van ervaringscijfers bedraagt deze norm bij Elysium Bleiswijk circa 11-12 m² BVO per bezoeker. Om in Baarn de juiste kwaliteit te leveren (met name ruimtebeleving), passend bij de beoogde doelgroep, wordt hier uitgegaan van een iets hogere norm van minimaal 15 m² BVO per bezoeker.

Uitgaande van een brutovloeroppervlak van circa 8.000 m² BVO, bedraagt de maximale momentcapaciteit op basis van deze norm 533 personen (8.000 / 15 m²). Het begrenzen van dit aantal is een doelbewuste keuze met het oog op rust, privacy, persoonlijke aandacht, ruimtebeleving en kosten.

Zoals eerder is vermeld, bedraagt de verblijfsduur van gasten bij Elysium circa 6,5 uur. Voor Baarn wordt, mede gezien het beperktere horecaconcept, uitgegaan van een korte verblijfsduur die meer in overeenstemming is met het gemiddelde in de markt (circa 5 uur exclusief reistijd). Uitgegaan wordt van een gemiddelde verblijfsduur van 5,5 uur. De praktijk blijkt dat het bezoek niet evenredig over de dag gespreid is en dat tevens rekening moet worden gehouden met de inboekprocedure. Vanuit de praktijk in Bleiswijk – waarbij de dagcapaciteit 1,5 maal de momentcapaciteit bedraagt – is de dagcapaciteit te bepalen op circa 800 personen (533 x 1,5).

⁷ Voor het samenstellen van dit overzicht is gebruik gemaakt van het aanbod op www.saunagids.nl. Hierbij zijn alleen aanbieders opgenomen met minimaal 20 beoordelingen (hierdoor vallen aanbieders als Sauna Hilversum en Doorn Sauna Centrum buiten dit overzicht). De aanbieders zijn opgenomen op alfabetische volgorde van de plaatsnaam.

Op basis van deze dagcapaciteit, kan het bezoekersaantal voor Wellness Baarn bij 362 openingsdagen (3 dagen per jaar gesloten) en een gemiddelde bezettingsgraad van circa 55-60%⁸ geraamd worden op circa 166.500 bezoeken. Deze bezetting en het daarmee corresponderende bezoekersaantal is haalbaar in het vierde volledige exploitatiejaar.

Dit vierde exploitatiejaar is als uitgangspunt genomen, omdat in dit jaar naar verwachting het product in zijn levenscyclus de stabiele fase (volwassenheid) heeft bereikt, na de introductie- en groeifase waarin de consument bekend moet raken met het nieuwe product/concept en de exploitatie nog geoptimaliseerd wordt. In dit jaar is het maximum aantal bezoekers (100%) bereikt op basis van de consumentennorm (balans tussen rust, privacy, aandacht, etc.). Tussen jaar 7 en 9 zullen herinvesteringen nodig zijn om het product te vernieuwen. Naar verwachting valt het bezoekersaantal daarna licht terug (95%).

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de opbouw van het bezoek. Voor de stapsgewijze groei zijn ervaringscijfers als uitgangspunt gehanteerd.

Tabel 2.2. Opbouw bezoekersaantallen Wellness Baarn jaar 1 t/m 10

Jaar	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6 t/m 9	Jaar 10
Bezoeken	99.900	124.875	149.850	166.500	166.500	166.500	158.175
In %	60%	75%	90%	100%	100%	100%	95%

2.3. Personeel

Om inzicht te krijgen in het totale aantal aanwezigen (relevant voor het totale aantal verkeersbewegingen en de totale parkeerbehoefte), dienen ook de personeelsleden in de berekening meegenomen te worden. Op basis van ervaringscijfers van Elysium Bleiswijk zijn er op de drukste momenten (maximale momentcapaciteit bedraagt daar circa 680 personen) circa 60 medewerkers gelijktijdig aanwezig⁹. Dat correspondeert met 1 personeelslid per 11,3 bezoeker. Voor de vestiging in Baarn is uitgegaan van een iets andere ratio omdat de horeacomponent, die relatief arbeidsintensief is, minder omvangrijk is. Uitgaande van 1 medewerker per 12 bezoekers zullen er maximaal 44 personeelsleden gelijktijdig aanwezig zijn (533 / 12). Rekening houdend met 1,8 werkshift per dag¹⁰ komt het totale aantal personeelsleden op maximaal 80 per dag.

In jaar 4 (wanneer het hoogste aantal bezoekers voor het eerst wordt bereikt) kan op basis van deze gegevens het bezoekaantal van het personeel geraamd worden op ongeveer 24.975¹¹.

Omdat de toename van de personeelskosten omzet gerelateerd is, is er een groei van het aantal bezoekers gehanteerd vergelijkbaar aan de groei van het aantal bezoekers (jaar 4 = 100%).

Tabel 2.3. Opbouw aantal personeelsbezoeken Wellness Baarn jaar 1 t/m 10

Jaar	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6 t/m 9	Jaar 10
Bezoeken	14.985	18.731	22.478	24.975	24.975	24.975	23.726
In %	60%	75%	90%	100%	100%	100%	95%

⁸ De bezettingsgraad wordt berekend door het aantal bezoekers per jaar te delen door de jaarcapaciteit (dagcapaciteit x aantal openingsdagen). Voor de bezetting is gezien de grote concurrentie in het marktgebied (en daar net buiten) uitgegaan van een iets lagere bezetting dan in Bleiswijk, maar wel een bovengemiddelde bezetting voor de hele markt.

⁹ Opgaaf Elysium.

¹⁰ Elysium is doorgaans 13,5 uur per dag geopend (van 10.00 uur-23.30 uur), een netto werkdag bedraagt 7,5 uur.

¹¹ De berekening is als volgt: (166.500 bezoeken / 12) x 1,8 werkshift = 24.975.

2.4. Resumé

Op basis van de voorgaande berekeningen kan het totale bezoekersaantal (gasten plus personeel) in kaart worden gebracht. In de onderstaande tabel is de opbouw van het bezoek in jaar 1 t/m 10 weergegeven. Het totale jaarbezoek in het vierde exploitatiejaar bedraagt ruim 190.000 bezoeken per jaar.

Tabel 2.4. Opbouw totaal aantal bezoeken Wellness Baarn jaar 1 t/m 10

Jaar	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6 t/m 9	Jaar 10
Gasten	99.900	124.875	149.850	166.500	166.500	166.500	158.175
Personeel	14.985	18.731	22.478	24.975	24.975	24.975	23.726
Totaal	114.885	143.606	172.328	191.475	191.475	191.475	181.901

3. MOBILITEIT

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het aantal verkeersbewegingen dat samenhangt met het bezoek (van gasten én personeelsleden) aan Wellness Baarn en het benodigde aantal parkeerplaatsen voor deze bezoekers geraamd. Hierbij is eerst ingegaan op de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de ramingen (3.2.). Aansluitend komen de uitkomsten voor de bezoekers (3.3.) en het personeel (3.4.) aan bod. Dit hoofdstuk sluit af met een resumé (3.5.).

3.2. Uitgangspunten

Voor het ramen van het aantal verkeersbewegingen per auto zijn de volgende uitgangspunten voor de modal-split gehanteerd:

- Bezoekers: het grootste gedeelte van het verkeer met als bestemming Wellness Baarn heeft de auto als hoofdvervoerswijze. Van sauna- en kuurbadbezoekers maakt circa 83% gebruik van de auto¹². Gemiddeld bezoekt men een sauna of kuurbad met 2,0 personen, derhalve is voor de gemiddelde autobezetting voor bezoekers uitgegaan van 2 personen¹²;
- Personeel: volgens opgave van Elysium maakt circa 80% van het personeel in Bleiswijk (excentrisch gelegen in een buitengebied) gebruik van de auto. Voor Wellness Baarn verwachten wij een lager aandeel voor de auto in de verdeling van de vervoerswijze (modal split). Op basis van onderzoek van de provincie Utrecht blijkt dat gemiddeld 60,8% van de werknemers in de provincie met de auto naar het werk gaan¹³ en dat de inkomende pendel in de gemeente Baarn 59,5% betreft. Het aandeel personeelsleden van Wellness Baarn per auto naar het werk zal gaan schatten wij in op circa 60%. Verder wordt uitgegaan van een gemiddelde autobezetting van 1,2 personen;
- Voor het overige reist men met het openbaar vervoer, taxi of de fiets (vooral personeel).

3.3. Verkeersbewegingen en parkeerbehoefte bezoekers

Verkeersbewegingen

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten zijn de jaarlijkse verkeersbewegingen van bezoekers bepaald. Het aantal verkeersbewegingen wordt geraamd op ruim 69.000.

Tabel 3.1. Raming verkeersbewegingen bezoekers Wellness Baarn jaar 4

	Uitgangspunten	Aantal verkeersbewegingen jaar 4
Aantal bezoekers	166.500	
Aandeel auto	83%	
Aantal bezoekers per auto		138.195
Aantal personen per auto	2	
Aantal verkeersbewegingen		69.098

¹² Bron: CVTO 2012-2013.

¹³ Gebaseerd op onderzoek onder werkgevers in de provincie Utrecht in 2010. Voor de klasse waartoe saunabedrijven behoren (klasse S, overige dienstverlening) is dat 50,6%. Voor de klasse R Cultuur, sport en recreatie is dat 43,9%.

Parkeerbehoefte

Gemiddeld trekt Wellness Baarn 191 auto's per dag van bezoekers (69.098 verkeerbewegingen/362 dagen). Voor het bepalen van de gewenste parkeercapaciteit is echter ook de spreiding van het bezoek relevant en inzicht in het bezoek op de piekmomenten. Zoals eerder is vermeld (zie hoofdstuk 2) bedraagt de momentcapaciteit van Wellness Baarn 533 personen. Dit komt overeen met een behoefte aan 221 parkeerplaatsen¹⁴.

3.4. Verkeersbewegingen en parkeerbehoefte personeel

Verkeersbewegingen

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten zijn ook de jaarlijkse verkeersbewegingen van het personeel bepaald. Het aantal verkeersbewegingen vanuit deze groep wordt geraamd op bijna 12.500.

Tabel 3.2. Raming verkeersbewegingen personeel Wellness Baarn jaar 4

	Uitgangspunten	Aantal verkeersbewegingen jaar 4
Aantal personeelsbezoeken	24.975	
Aandeel auto	60%	
Aantal personeelsbezoeken per auto		14.985
Aantal personen per auto	1,2	
Aantal verkeersbewegingen		12.488

Parkeerbehoefte

Gemiddeld trekt Wellness Baarn 34,5 auto's per dag van personeel (12.488 verkeerbewegingen/362 dagen). Voor het bepalen van de gewenste parkeercapaciteit is echter ook inzicht op de piekmomenten wenselijk. Zoals eerder is vermeld (zie hoofdstuk 2) zijn er maximaal 44 personeelsleden gelijktijdig aan het werk. Dit geeft een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen¹⁵.

3.5. Resumé totaal aantal verkeersbewegingen en parkeerbehoefte

In totaal worden er door Elysium jaarlijks ruim 81.500 voertuigen aangetrokken, ofwel gemiddeld 225 per dag. Op een piekdag zijn gelijktijdig 243 auto's te verwachten van gasten in de wellness en personeel dat aan het werk is (zie tabel 3.3.).

Tabel 3.3. Verkeersbewegingen en parkeerbehoefte Wellness Baarn jaar 4

	Verkeersbewegingen	Gemiddeld aantal verkeersbewegingen per dag	Maximale gelijktijdige parkeerbehoefte
Gasten/bezoekers	69.098	191	221
Personeel	12.488	34,5	22
Totaal	81.585	225	243

Er dient rekening gehouden te worden met enige extra capaciteit (overlap) ten behoeve van wisselingen (met name personeel en wachtende gasten op drukke momenten). Uitgaande van een overlap van circa 15% komt het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen uit op 280.

¹⁴ 533 bezoekers gelijktijdig x 83% per auto / gemiddeld 2 personen per auto.

¹⁵ 44 personeelsleden gelijktijdig x 60% per auto / gemiddeld 1,2 personen per auto.

4. GROEN CONCEPT

Uitgangspunten

Duurzaamheid wordt steeds belangrijker. De ontwikkeling van de wellnessmarkt als zodanig past hierbij. Bij Wellness Baarn zullen waar mogelijk voor wat betreft materiaalgebruik, architectuur en concept 'groene', milieubewuste keuzes gemaakt worden. Elysium streeft ernaar om deze 'duurzaamheidstrend' toe te passen in de bedrijfsvoering en in zijn product vernieuwing. Uitgangspunt hierbij is dat het bedrijfseconomisch verantwoord is en het gebruik geen afbreuk doet aan de hoge kwaliteit van dienstverlening. De techniek hierachter moet bewezen betrouwbaar en kwalitatief hoogwaardig zijn.



Maatregelen energie-neutrale ontwikkeling

Wellness Baarn denkt vanuit zijn bedrijfsvoering en milieubewustzijn aan de volgende besparingsmaatregelen om te komen tot een energie-neutrale ontwikkeling en exploitatie:

- Hoog rendement filterinstallaties;
- Hergebruik afvalwater met behoud van de temperatuur;
- Hoog rendement ventilatiekasten;
- Warmtekrachtkoppeling;
- Onderzoek naar het opboren aardwarmte.

Voor het opboren van aardwarmte heeft reeds een eerste onderzoek op de locatie plaatsgevonden. Dit onderzoek heeft aangetoond dat er op ongeveer 1,5 kilometer diepte aardwarmte (98 graden Celsius) aanwezig is. Vervolgonderzoek moet uitwijzen of een aardwarmteproject haalbaar is. Belangrijke aspecten hierbij zijn hoeveel aardwarmte aanwezig is en welke partijen in de omgeving van Wellness Baarn hier gebruik van zouden kunnen en willen maken.

Verder wordt het gebouw zodanig ontworpen dat het zoveel mogelijk in het landschap opgaat.

Daarnaast wil Wellness Baarn vanuit zijn milieubewustzijn onderzoek doen naar de mogelijkheden om de modal-split, van zowel bezoekers als personeel, positief te beïnvloeden. Dat wil zeggen: mogelijkheden om door gericht beleid (arrangementen in combinatie met OV, stimulering fietsgebruik personeel, etc.) een relatief laag autoaandeel te realiseren.