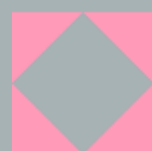


Actualisatie onderzoek behoefte en laddertoets Spaarnwoude Park Hotel (voorheen hotel The Green), recreatiegebied Spaarnwoude

Gemeente Velsen



BRO

Actualisatie onderzoek behoefte en laddertoets Spaarnwoude Park Hotel (voorheen hotel The Green), recreatiegebied Spaarnwoude

Gemeente Velsen

Rapportnummer:	P02166
Datum:	17 november 2023
Contactpersoon opdrachtgever:	Hogospa BV
Projectteam BRO:	JCJV, DGo
Trefwoorden:	Hotel, behoefte, Ladder duurzame verstedelijking, effecten
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	In onderhavige rapportage is de ladder doorlopen t.b.v. een nieuwe hotelontwikkeling in de gemeente Velsen. De conclusie is dat er behoefte is aangetoond en dat de effecten aanvaardbaar zijn.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



Inhoudsopgave

pagina

1. MANAGEMENTSUMMARY EN LADDER	2
2. VERKENNING BEHOEFTE	6
2.1 Initiatief en verzorgingsbied	6
2.2 Trends en ontwikkelingen hotels algemeen	9
2.3 Kwantitatieve marktverkenning MRA	11
2.4 Kwantitatieve marktverkenning BRO	14
3. TOETSING PLAN AAN ONTWIKKELKADER MRA	16

1. MANAGEMENTSUMMARY EN LADDER

Aanleiding en beschrijving hotelconcept

Hogospa B.V. heeft het voornemen om op Golfbaan Spaarnwoude (Het Hoge Land 2, Velsen-Zuid) een hotel te ontwikkelen. Op het golfterrein is sinds 1981 het complex 'Graan voor Visch' gevestigd. Hierin bevinden zich naast restaurant 'Graan voor Visch' nog een golfshop met golfreceptie, zalen voor groepsevenementen en kantoorruimten voor het management en personeel van de golfbaan. Naast het oorspronkelijke complex staat nog een clubgebouw met kantoor- en vergaderruimten voor het bestuur van de golfclub en bijbehorende golf faciliteiten zoals o.a. kleedruimten met sanitaire voorzieningen en een behandelruimte (fysio). De uitstraling van de voorzieningen inclusief bebouwing is geleidelijk wat gedateerd geraakt, door onvoldoende kwalitatieve investeringen in de afgelopen jaren.

Golfbaan Spaarnwoude ziet een bijzondere kans in het versterken, moderniseren en verbreden van haar functie door het realiseren van een hoogwaardig hotel nabij het restaurant. Het hotel maakt voor ontbijt, lunch en diner gebruik van dit restaurant. Hierdoor wordt het te bouwen volume beperkt en de huidige functies worden versterkt.



Figuur 1.1: Impressie Spaarnwoude Park Hotel (bron: Mulderblauw)

In het beoogde plan zal bestaande bebouwing worden gesloopt en een hotel met in totaal maximaal 149 (maar waarschijnlijk 137) kamers worden teruggebouwd, variërend qua afmetingen en luxe. Het krijgt de vorm van twee gebouwen met maximaal vier verdiepingen. Landschappelijk optimaal ingepast en duurzaam uitgevoerd met veel natuurlijke materialen. Op de begane grond van het hotel worden naast de hotellobby en algemene technische ruimten ook een aantal meetingrooms en ruimten met fitness- en wellnessfaciliteiten voorzien. In het lage bouwdeel van het hotel worden op de begane grond voorzieningen en faciliteiten voor de golfbaan gerealiseerd, zoals de golfshop met golfreceptie, kleedkamers, lockerruimte en kantoor-/ clubruimten voor het bestuur van de golfclub en de PRO's.

De hoge plinten krijgen ter plaatse van entrees en publieke functies grote glazen puien, die zorgen voor prettige, lichte ruimtes met wijds uitzicht over de driving range en de bossen. Dit versterkt de relatie en interactie met de golfbaan en het omliggende landschap. Er wordt ruime parkeergelegenheid geboden voor auto's en fietsen, met een groene inrichting. Het gebouw zal gebruik maken van 100% hernieuwbare energie.

Voor de hotelgasten wordt een beperkt wellnessprogramma overwogen. Wellness kent een groeiende behoefte en is een aantrekkelijke aanvulling op de combinatie van sport, recreatie, ontspanning en hotelverblijf. Juist deze 'groene' combinatie, in een verder nogal verstedelijkte regio met een groeiende behoefte aan (buiten)recreatie en beweging, maakt de ontwikkeling onderscheidend van veel andere hotelontwikkelingen in de omgeving.

De gemeente Velsen staat positief tegenover de ontwikkeling, omdat sprake is van een waardevolle aanvulling van het recreatief aanbod in het recreatiegebied Spaarnwoude in het algemeen en voor de Golfbaan Spaarnwoude in het bijzonder. De ontwikkeling is volgens de gemeente functioneel passend en wordt architectonisch-landschappelijk goed ingepast in het omringende landschap, waaronder de golfbaan.

Uitgangspunt: nieuwe stedelijke ontwikkeling

De realisatie van een hotel past niet binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Spaarnwoude'. Het plangebied is nagenoeg geheel bestemd als 'Recreatie'. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht (zie kader). Gelet op de huidige bestemming en de beperkte jurisprudentie hierover is het niet geheel duidelijk of er in dit geval formeel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Er is ten dele immers sprake van transformatie van bestaande bebouwing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in onderhavige rapportage het hotelprogramma desalniettemin getoetst aan de Ladder. De planlocatie betreft de transformatie van een bestaande golfbaan en zodoende is onderhavige rapportage vooral gericht op de behoefte aan de beoogde ontwikkeling en de eventuele effecten hiervan op de leegstand en in het verlengde hiervan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening).

De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "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."

Het Rijk heeft de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Navolgend wordt het planinitiatief aan de Ladder kort en bondig getoetst. Eerst wordt, mede o.b.v. vigerende trends en de hotelmarkt postcorona, inzicht gegeven in de behoefte aan het planinitiatief. Vervolgens wordt ingegaan op de effecten hiervan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Voor een verdere cijfermatige toelichting wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk.

Voldoende behoefte aangetoond, kwantitatief en kwalitatief

Geconcludeerd wordt dat er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is voor het beoogde hotel en de effecten zijn aanvaardbaar. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te dragen:

- Het beoogde, thematische hotel (golfsport) betreft een functionele versterking van een bestaand recreatiegebied door de clustering van bestaande voorzieningen (golfbanen, restaurant en aanvulling met verwante vrijetijdsvoorzieningen etc.). Zodoende wordt een totaalbeleving aangeboden en wordt ingespeeld op actuele consumentenbehoeften.
- Binnen de MRA (Metropoolregio Amsterdam) is in kwantitatieve en kwalitatieve zin voldoende behoefte geconstateerd aan de beoogde ontwikkeling, ook postcorona. De aanwezige plancapaciteit in de regio is hierin verdisconteerd.
- Er is in de MRA een relatief hoge vraagdruk naar hotelaccommodaties, hetgeen wordt afgeleid uit de relatief hoge gemiddelde bezettingsgraad en kamerprijs, ook postcorona. Dit duidt op een economisch florerende, 'krappe' hotelmarkt in de regio en marktruimte voor uitbreiding van de capaciteit. Het MRA-bureau raamde voor de periode na 2020 een extra marktruimte van 9.000 kamers, die (op het moment van onderzoek) niet ingevuld lijkt te worden.
- Ook in de MRA deelregio's IJmond en Zuid-Kennemerland bestaat voldoende cijfermatige behoefte aan de nieuwe hotelontwikkeling, ook indien hierin de plancapaciteit wordt verdisconteerd. Deze conclusie is gestoeld op beschikbaar onderzoek van MRA en een eigen raming van BRO.
- Mede als gevolg van de bouwstop voor nieuwe hotelontwikkelingen in de dominante gemeente Amsterdam, zal de vraag naar hoogwaardige hotelkamers in de overige MRA, waaronder gemeente Velsen, verder toenemen.
- De negatieve effecten van het Coronavirus blijken steeds meer van tijdelijke aard. Na de tijdelijke lockdown is het aantal beoefenaars van buitensporten waaronder ook de golfsport, weer gegroeid. Deze trend was overigens zichtbaar in alle vormen van buitenrecreatie. Mensen vinden ruimte, groen en rust steeds belangrijker, ook in de keuze van een hotel.
- Het hotel kan een wezenlijke impuls geven aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en wervingskracht van Recreatiegebied Spaarnwoude, inclusief aspecten als ruimtelijke kwaliteit, ontspanning, leefbaarheid en veiligheid.
- De effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat in de regio zijn per saldo positief. Er worden deels nieuwe doelgroepen en additionele bezoekers naar de regio getrokken en de toeristische druk op Amsterdam wordt ontlast. Ook andere bedrijven in gemeente en regio (horeca, retail, cultuur, toerisme) profiteren van deze extra wervingskracht.

Ontwikkeling heeft kwalitatieve meerwaarde

Vanuit de behoefte van de hotelgasten en de regionale bevolking zijn kwaliteiten in algemene zin, product vernieuwing, bereikbaarheid en onderscheidend vermogen in wezen belangrijker dan kwantitatieve, cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). De combinatie van het concept (golfbaan, recreatiegebied, breed doelgroepenprofiel) en de locatie maken het onderscheidend en geven het hotel meerwaarde. Het planinitiatief trekt dus deels nieuwe doelgroepen aan, wat de claim op de bestaande regionale hotelmarkt vermindert. Ruimtelijk-stedenbouwkundige ontwikkelingen kunnen een gebied een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls geven, wat ook zeker het geval is bij het onderhavige hotelplan.

De hotelontwikkeling zal bovendien bijdragen aan een evenwichtiger spreiding van hotelovernachtingen binnen de MRA, met minder toeristische druk op de Amsterdamse binnenstad en omliggende stadswijken en daarmee samenhangende overlast. Dit is in lijn met de gestelde doelen uit het Ontwikkelkader Verblijfsaccommodaties 'Grip op Groei' van het MRA (11 juli 2019) en 'Stad in Balans 2018-2022' van de gemeente Amsterdam. Dit beleidskader biedt extra ontwikkelkansen voor omliggende gemeenten als Velsen

Aanvaardbare effecten

Geconcludeerd wordt dat de effecten van het planinitiatief, om de volgende redenen aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat:

- Er is voldoende behoefte (lees marktruimte) aangetoond voor nieuw hotelaanbod. Op basis hiervan ligt het niet in de lijn der verwachting dat gevestigd hotelaanbod zal verdwijnen als gevolg van dit initiatief. Ter verduidelijking, de gemiddelde kamerprijs is fors gestegen sinds 2019 en de gemiddelde bezettingsgraad in de MRA groeit geleidelijk weer tot het niveau in dat jaar, ook in de regio Amsterdam/Schiphol.
- Ook van belang is dat het bestaande hotelaanbod in de gemeente Velsen en omliggende gemeenten deels andere doelgroepen bedient, gelet op ligging, inrichting/uitstraling, profiel en omvang.
- Het planinitiatief sluit aan op het gedachtegoed van de Ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik. Er vindt immers transformatie plaats van bestaande bebouwing met een laagwaardige uitstraling.
- Het initiatief past in de vigerende beleidskaders (zie ook hoofdstuk 3 in de ruimtelijke onderbouwing). De hotelontwikkeling volgt de ambitie van de Provincie Noord-Holland, voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden met behoud, versterking en ontwikkeling van de groenblauwe structuur. Tevens wordt met de ontwikkeling invulling gegeven aan één van de hoofddoelstellingen van de Strategische Agenda Toerisme, namelijk het aantrekkelijk houden van de regio voor toeristen. Bovendien wordt met de ontwikkeling invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities, waarbij vertier, avontuurlijke sporten en grote evenementen worden gekoppeld aan verblijf c.q. versterking van de overnachtingsmogelijkheden, waardoor nog meer en intensiever gebruik kan worden gemaakt van de verschillende activiteiten, met name waar het de golfsport gaat.
- Mede om deze redenen staat gemeente Velsen positief tegenover de ontwikkeling van het Spaarnwoude Park Hotel.

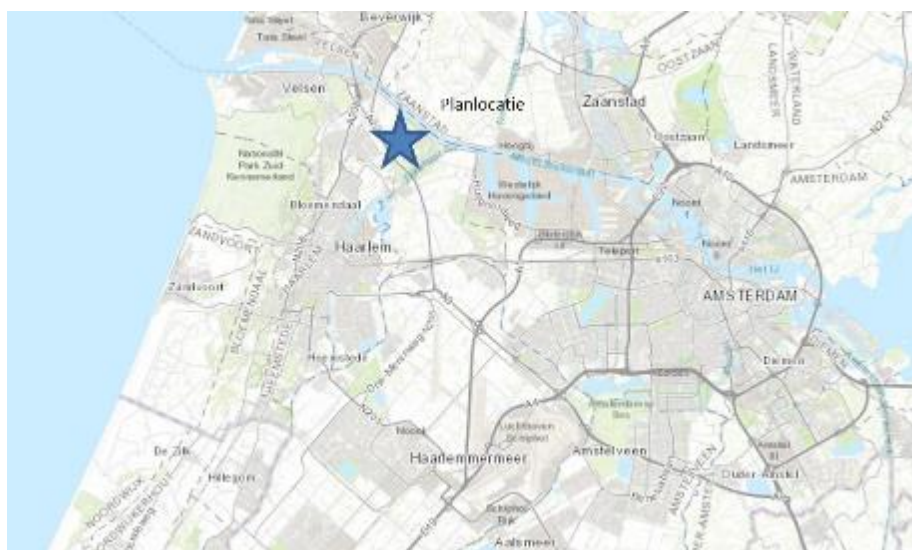
2. VERKENNING BEHOEFTE

2.1 Initiatief en verzorgingsbied

Locatie en verzorgingsgebied

Het beoogde hotel zal worden gerealiseerd op Golfbaan Spaarnwoude (Het Hoge Land 2, Velsen-Zuid). Het hotel biedt golfers de mogelijkheid om in een meerdaags arrangement alle holes van de golfbaan te bespelen en andere activiteiten te ondernemen in het recreatiegebied en de regio. Naast golfers zal het hotel ook zakelijke gasten en toeristen herbergen. De planlocatie ligt tussen de kernen Velsen, Haarlem en Amsterdam. Hotels hebben per definitie een (zeer) groot verzorgingsgebied omdat de gasten doorgaans niet uit de eigen regio komen. Gelet op de nabijheid van de genoemde steden als Haarlem en Amsterdam zal dit hotel ook aantrekkelijk zijn voor gasten, die georiënteerd zijn op Amsterdam en Haarlem. Het ligt immers in het 'zoekgebied' van deze doelgroep.

Het 'ruimere' verzorgingsgebied kan worden afgebakend als de Metropoolregio Amsterdam (MRA)¹. Meer specifiek kunnen de MRA-deelregio's IJmond en Zuid-Kennemerland als uitgangspunt worden gehanteerd voor de raming van behoefte en effecten.



Figuur 2.1: Planlocatie en regio

Huidig hotelaanbod in de regio

Het bestaande hotelaanbod in de totale MRA kan als volgt worden gekarakteriseerd:

- De MRA telde januari 2023 (meest recente cijfers) 851 hotels met samen 59.211 kamers.² Het gros van deze hotels (70% in aantal kamers) bevindt zich in de gemeente Amsterdam en met name in en rond de binnenstad.
- De MRA-deelregio's IJmond en Zuid-Kennemerland (de planlocatie ligt juist op de grens hiervan) biedt totaal 125 hotels met ruim 2.900 kamers. In de gemeente Haarlem is het aanbod het grootst (1.115 kamers), op afstand gevolgd door Velsen (501 kamers)

¹ Tot de MRA behoren de gemeenten: Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Beverwijk, Blaricum, Bloemen-
daal, Diemen, Edam-Volendam, Gooise Meren, Haarlem, Haarlemmerliede-Spaarnwoude, Haarlemmermeer, Heemskerk,
Heemstede, Hilversum, Huizen, Landsmeer, Laren, Lelystad, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Uitgeest, Velsen,
Waterland, Weesp, Wijdemeren, Wormerland, Zaanstad, Zandvoort.

² Gemeente Amsterdam; Toerisme MRA 2020-2021

- Gemiddeld hebben de hotels in deze deelregio's 23 kamers, wat opvallend klein is in verhouding tot het MRA-gemiddelde (70 kamers per hotel) en het landelijke cijfer (38 kamers).
- Sinds 2021 is het aantal hotels in het gehele MRA, mede door de coronapandemie, slechts zeer beperkt toegenomen.

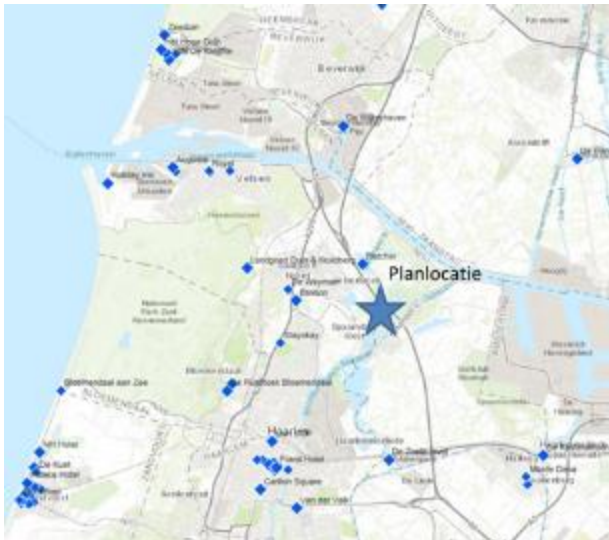
Opvallend is dat er nabij de planlocatie slechts een hotel is gevestigd: het relatief kleinschalige Fletcher Resort Spaarnwoude (35 kamers), in het prijsvriendelijke segment en met een bescheiden aanbod van eigen voorzieningen. De grotere hotels in de regio liggen vooral langs de snelwegen en zijn in hoge mate georiënteerd op bezoekers aan Amsterdam en reizigers via Schiphol Airport. De diverse hotels in en rond de binnenstad van Haarlem zijn kleinschaliger. Deze historische stad trekt daarnaast ook haar eigen doelgroepen (toeristisch, zakelijk, conferenties). De meeste hotels in de regio zijn vooral gericht op overnachten, veelal inclusief eigen horeca maar alleen de grotere hotels bieden andere voorzieningen van enige omvang (vergaderen, leisure, etc.). De rating door de eigen gasten (bron: Booking.com) blijkt in hoge mate gerelateerd aan het marktsegment (hotelsterren): luxere hotels worden het hoogst beoordeeld. Een goed voorbeeld is het hoogwaardige, fraai gelegen Hotel Duin & Kruidberg.

Er zijn in de regio momenteel geen hotels die door hun combinatie van locatieprofiel, kwaliteitsniveau en doelgroepen vergelijkbaar zijn met onderhavige ontwikkeling.

De grootste hotels binnen 8 kilometer van de locatie (minimaal 35 kamers, gerangschikt naar afstand tot planlocatie) zijn vermeld in onderstaande tabel.

Tabel 2.1: Aanbod hotels in directe omgeving van het Spaarnwoude Park Hotel.

	Aantal kamers	Hotelsterren	Bereikbaarheid auto	Overige voorzieningen	Rating Booking.com
Fletcher Resort Spaarnwoude	35	4	+	+/-	7,0
Bastion Haarlem Velsen	87	3	+	-	7,4
De Zoete Inval Haarlemmerliede	57	4	+	+	8,4
Landgoed Duin & Kruidberg (Santpoort-Noord)	75	4+	+	+	8,6
Ibis Styles Haarlem City	109	3	-	-	8,0
Lion d'Or Haarlem	34	4	-	-	8,4
Amrath Frans Hals	82	4	-	-	8,0
The Niu Dairy	84	3	-	-	8,3
Van der Valk Haarlem	289	4	+	+	8,6
Carlton Square Haarlem	124	4	+	-	8,3
Zwanenburg Amsterdam Airport	52	3	+	-	6,1



Figuur 2.2: Hotelaanbod omgeving planlocatie³

2.2 Trends en ontwikkelingen hotels algemeen

In deze paragraaf worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen besproken. Eerst wordt ingegaan op meer algemene trends en ontwikkelingen. Vervolgens meer specifiek op de MRA.

Algemeen

Er zijn in Nederland momenteel 3.945 hotels en pensions, met samen circa 149.200 kamers. Gemiddeld hebben ze dus 38 kamers. Noord-Holland (Amsterdam) domineert sterk in deze sector, gevolgd door Zuid-Holland en Noord-Brabant. Ongeveer een kwart van het landelijke aanbod betreft pensions, met veelal een wat kleinere omvang en lager kwaliteitsniveau.⁴ Landelijk zijn er de laatste jaren veel hotelkamers bijgekomen. Tegelijkertijd groeide aantal overnachtingen echter eveneens aanmerkelijk en sinds 2015 zelfs in hogere mate dan de toename van het aantal kamers, hoewel met een forse dip tijdens de coronapandemie. De markt absorbeert het groeiende aanbod op landelijk niveau dus goed en de gemiddelde kamerbezetting steeg zelfs nog verder, ondanks de opkomst van particuliere verhuur via digitale platforms, luxe recreatiewoningen en andere verblijfsvormen.

Trends

De belangrijkste trends in de hotelsector kunnen als volgt worden samengevat:

- Sterk groeiende vraag, met name vanuit de toeristische en buitenlandse markt.
- Schaalvergroting.
- Upgrading en professionalisering bestaande hotels.
- Groeiend aanbod ruimere kamers t.b.v. extended stay (min. 2 weken), families, etc.
- Opkomst kleinschalige, doelgroepgerichte hotelconcepten, (boutique-, wellness-, rusthotels).
- Meer 'hybride hospitality', met extra functies (horeca, vergaderen, werkplekken, leisure, etc.) die ook overdag mensen aantrekken.
- Groeiende dominantie van grote ketens (vaak internationaal), soms met eigen sublabels.
- Nieuwe (digitale) platforms voor kamerverhuur (Airbnb, Wimdu, booking.com).
- Geleidelijke opheffing kleinschalige 'familiehotels' met onvoldoende budget voor kwaliteitsverbetering, personeel en marketing.

³ Deze gegevens zijn afkomstig van Locatus Retailverkenner en kunnen iets afwijken van de data van horecaDNA

⁴ CBS. Situatie augustus 2023.

Hotels profiteren doorgaans sterk van de wervingskracht van andere activiteiten (restaurantie horeca, cultuur, retail, stations, bedrijventerreinen, snelwegen, etc.) en vice versa. Ze zorgen voor een grotere herkenbaarheid en ‘placemaking’ van gebieden en genereren vaak veel levendigheid en een hogere belevingswaarde daggrond. Voorwaarde is dat hotels ruime kamers aanbieden, met voldoende, goede faciliteiten en aanvullende voorzieningen (goede matrassen en sanitair, snelle Wifi, werkplekken, parkeergelegenheid, etc.).

Toekomstperspectief hotels postcorona landelijk

De hotelsector is in het algemeen gevoelig voor mondiale economische (conjuncturele) en maatschappelijke ontwikkelingen. Daardoor kunnen zich op jaarbasis vaak grote fluctuaties in overnachtingscijfers en omzetten voordoen. Dit was bijvoorbeeld zichtbaar na 9/11 (2001), tijdens de economische recessie tussen 2008-2012 en zeker tijdens de recente coronapandemie. Momenteel (3,5 jaar na begin van de pandemie) signaleren we in de Nederlandse hotelmarkt een brede groei uit zowel binnen- als buitenland. Geleidelijk trekt ook de internationale zakelijke markt weer aan; fysieke ontmoeting tussen mensen blijft essentieel in het bedrijfsleven. Veel Nederlanders hebben de afgelopen jaren hun eigen land ‘herontdekt’ en ook milieuaspecten tellen steeds zwaarder mee bij de vakantiekeuze (dichter bij huis).

Het toonaangevende landelijke onderzoek Hosta 2023⁵ stelt dat de Nederlandse hotelmarkt grotendeels is hersteld van de coronapandemie. De gemiddelde kamerprijs is zelfs tot recordhoogte gestegen, ook t.o.v. 2019. De bezettingsgraden zijn nog niet volledig hersteld, maar verbeteren snel. Hierdoor is de opbrengst per beschikbare kamer per nacht (RevPAR) inmiddels weer bijna op het niveau van 2019. Wel staan de marges van hotels sterk onder druk als gevolg van kostenstijgingen.

Onderstaande tabel beschrijft de nieuwste cijfers over het functioneren van de Nederlandse hotelmarkt, inclusief de prognoses (Forecast) voor 2023. Deze prognoses tonen een verdere groei van de bezettingsgraad, buiten Amsterdam/Schiphol in 2023 ongeveer weer gelijk aan 2019. De gemiddelde kamerprijs en RevPAR blijven overal stijgen. Vanwege de enorme (tijdelijke) impact van corona zijn de jaren 2020 en 2021 niet vermeld. Corona lijkt kortom geen blijvende negatieve effecten te hebben op de nationale en regionale hotelvraag. Hotels blijven een populaire verblijfsvorm en de vraag zal waarschijnlijk verder stijgen, zowel in de Randstad als elders in Nederland.

Tabel 2.2: Ontwikkeling Bezettingsgraad, Kamerprijs en RevPAR hotels 2019-2023

	2019	2022	2023 (FORECAST)
Gemidd. Bezettingsgraad			
Nederland totaal	78,2	65,8	72,1
Amsterdam/Schiphol	85,3	62,3	71,8
Overig NL	73,5	68,5	73,2
Gemidd. Kamerprijs			
Nederland totaal	120	134	146
Amsterdam/Schiphol	151	170	189
Overig NL	96	109	116
RevPAR (opbrengst per kamer)			
Nederland totaal	94	88	105
Amsterdam/Schiphol	129	106	136
Overig NL	71	75	85

Bron: Hosta 2023 (Horwath HTL)

⁵ Presentatie Hosta 2023; Horwath HTL, september 2023.

Toekomstperspectief hotels postcorona Amsterdam/Schiphol

De hotelmarkt in Amsterdam/Schiphol is het hardst geraakt door de coronapandemie en vertoont een wat langzamer herstel als elders in Nederland. Dit komt vooral door de relatief grote afhankelijkheid van de intercontinentale en zakelijke markt. Toch worden ook in deze regio inmiddels opvallend hoge kamerprijzen gerealiseerd, met bovendien een geraamde groei van +11% tussen 2022 en 2023 (van € 170 naar € 189); fors hoger dus dan landelijk. Ook de gemiddelde bezettingsgraad zal in Amsterdam/Schiphol waarschijnlijk sneller stijgen dan landelijk: van 62,3% in 2022 naar 71,8% in 2023. Dit alles zorgt bovendien voor een forse groei van de RevPAR met + € 30 (+28%) tussen 2022 en 2023. De gemiddelde kameropbrengst ligt daarmee alweer hoger dan in 2019 (niet-gecorrigeerd voor inflatie).

Locatiekeuze afhankelijk van hotelconcept

- Elk hotelprofiel vraagt haar eigen vestigingsmilieu. Qua locatiekeuze bestaat er een duidelijk onderscheid tussen ‘zakelijke’ en ‘toeristische’ hotels.
 - De eerste groep richt zich doorgaans vooral op ‘stedelijke’ locaties die snel bereikbaar zijn per auto en (in mindere mate) per trein, representatief zijn en in het zicht liggen.
 - Nieuwe ‘toeristische’ hotels zijn meestal kleiner van omvang, kiezen veelal voor monumentale binnensteden en dorpen of juist een aantrekkelijke locatie in het buitengebied.
- Op locaties in het buitengebied, neemt het aantal hotels en leisureconcepten toe, omdat exploitanten (gasten) in de keuze voor de vestigingslocatie waarde hechten aan:
 - Combinatiebezoek met andere leisure en horeca in de nabijheid.
 - Een optimale bereikbaarheid met de auto.
 - Ruime beschikbaarheid van (eigen) parkeergelegenheid dicht bij de ingang.
 - Ruime panden met voldoende hoogte, soms op verdieping.
 - Goede herkenbaarheid op een zichtlocatie.
- Ondanks de opkomst van alternatieve aanbieders (Airbnb) heeft de Nederlandse hotelsector een goed toekomstperspectief, voor alle doelgroepen. Voorwaarde is dat hotels ruime kamers aanbieden, met voldoende, goede faciliteiten (ruim sanitair, bureau, zitgelegenheid, Wifi, glasvezel, etc.) en aanvullende voorzieningen (lift, lounge, café-restaurant, telewerkplekken, parkeergelegenheid, etc.). Bijzondere perspectieven bestaan er, zoals vermeld, voor thematische en conceptgerichte hotels als de onderhavige.

Toekomstperspectief golfsport

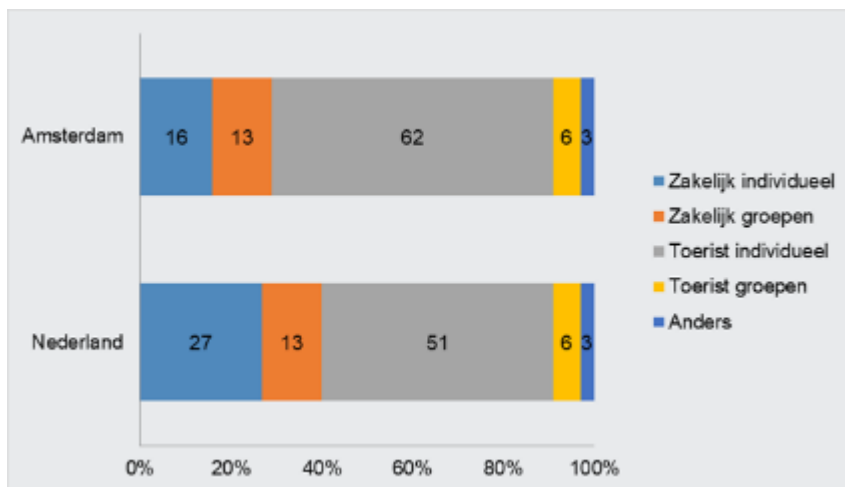
Juist de golfsport is als gevolg van het coronavirus sterk gegroeid in de afgelopen jaren. Op de peildatum 31 december 2022 waren er 417.809 bij de NGF geregistreerde golfers in Nederland (bron: Nederlandse Golf Federatie). Dit is een stijging van ruim 11% ten opzichte van 2019 (377.180). Door het openbare karakter van Golfbaan Spaarnwoude en het ‘pay&play’ principe (‘niet-leden’ die een kaart kopen en de baan op mogen) kon men daar nog sterker profiteren van deze groei in actieve golfers. De verwachting is dat in het algemeen het aantal golfers in Nederland maar ook buiten de lands grenzen verder toeneemt door de populariteit van ‘gezonde’ buitensporten.

2.3 Kwantitatieve marktverkenning MRA

Marktsegment

Voor wat betreft de hotelovernachtingen naar marktsegment bestaan enkel cijfers voor landsdelen en de grote stadsregio's. Gekozen is om de hotelmarkt voor de regio Amsterdam/Schiphol inzichtelijk te maken, in vergelijking met het Nederlands gemiddelde. Van de hotelovernachtingen in hotels van 3-5 sterren kwam in deze regio in 2019 68% van toeristen en 29% uit de zakelijke markt. Het aandeel toe-

ristische gasten is beduidend hoger dan landelijk. Doordat het budgetsegment (1, 2 sterren, grotendeels gericht op toeristen) niet is meegenomen, zal het toeristische aandeel waarschijnlijk zelfs nog hoger liggen.



Figuur 2.3: Marktsegmentatie gasten hotels Amsterdam en landelijk in 2019 (Horwath HTL, Hosta 2020)

Voorspellingen marktruimte MRA verblijfsrecreatie postcorona

Volgens de meeste onderzoeken zullen overnachtingen en bezettingsgraden in Nederlandse hotels rond 2023 weer op het 'oude' peil in 2019 terug zijn (zie boven). Gegeven de relatief (zeer) grote marktruimte in de MRA hoeft dit evenwel geen beletsel te zijn voor onderhavige ontwikkeling. Het hotel wordt niet geopend voor 2024; de markt is dan waarschijnlijk weer nagenoeg geheel hersteld.

Een recente studie van het MRA uit maart 2022, gericht op de omvang en draagkracht van de sector toerisme en recreatie in brede zin⁶ voorspelt, na een dip door corona, opnieuw groei tot 2030 in deze regio. Het aantal overnachtingen van verblijfsbezoekers (gericht op alle vormen van verblijfsrecreatie incl. hotels) zal volgens dit onderzoek tussen 2018 en 2030 als volgt groeien:

- Scenario Laag: + 22,2%
- Scenario Midden: + 36,9%
- Scenario Hoog: + 54,7%

Conclusie uit het onderzoek is dat corona de groei van de marktruimte niet heeft beperkt, maar slechts een vertraging van enige jaren heeft veroorzaakt. De verschillende deelregio's van de MRA bevinden zich in verschillende fases qua toeristisch-recreatieve ontwikkeling, aldus deze studie. Vooral de deelregio's Almere-Lelystad, IJmond, Amstelland-Meerlanden en Gooi en Vechtstreek laten ontwikkelkansen zien, terwijl Amsterdam een grenswaarde voor het aantal bezoekers heeft bepaald.

Marktruimte hotels MRA inclusief plancapaciteit

De gemeente Velsen maakt als vermeld deel uit van de MRA. Nieuwe hotelontwikkelingen in de regio moeten worden getoetst aan het beleid van de MRA. Dit geldt ook voor onderhavige ontwikkeling.

Het MRA-bureau heeft enige jaren geleden (precorona) onderzoek gedaan naar de marktruimte voor hotels. Na 2020 ontstaat een extra marktruimte van 9.000 kamers, die (op dit moment) niet ingevuld lijkt te worden. De 'harde' plannen zijn hierin verdisconteerd. Gemeenten worden aangemoedigd om

⁶ MRA/Bureau Buiten; Ontwikkelperspectief recreatie en toerisme MRA. Eindrapport maart 2022.

deze marktruimte te pakken, zolang ieder project maar aan het MRA toetsingskader voldoet (zie hoofdstuk 3).

In de ladder moet getoetst worden of de, in de voorgaande paragraaf geconstateerde behoefte, niet kan worden ondervangen middels bestaande planinitiatieven. In het kader van de hotelstrategie MRA is enige jaren geleden uitgebreid onderzoek gedaan naar de marktmogelijkheden voor nieuwe hotelontwikkelingen in deze regio. De (huidige) planvoorraad is in dit kader vastgesteld aan de hand van de hotelmonitor MRA (status juni 2017, meest recente data). Zowel uitbreiding, transformatie als nieuwbouw zijn hierin meegenomen. Momenteel zijn in de gehele MRA totaal 161 plannen bekend, waarvan ongeveer de helft 'harde' plancapaciteit betreft, zie onderstaande tabel.

De planvoorraad is onderverdeeld in drie categorieën:

- Hard: Bestemmingsplan is onherroepelijk en/of vergunning afgegeven voor realisatie.
- Hard/zacht: Er is overleg over de vergunning of vergunningsverzoek is in behandeling genomen.
- Zachte planvoorraad: overige plannen.

Tabel 2.3: Plancapaciteit MRA 2017⁷

	Aantal initiatieven	Aantal kamers
Hard	82	11.000
Hard/zacht	17	2.300
Zacht	62	7.400
Totaal	161	20.700

Ook in de omgeving van het Spaarnwoude Park Hotel bestaan plannen voor nieuwe hotels. Voorbeelden zijn een hotel in het gebied Oostpoort (10 km van planlocatie, planstatus zacht), hotel Witte Theater te IJmuiden (9 km, 80 kamers, status zacht), hotel Stationsgebouw Santpoort-Zuid (7 kamers, status zacht). Het enige hotelplan met een 'harde' planstatus is La Belle te IJmuiden, met 20 kamers en op 8 kilometer van de planlocatie. Ook deze plannen passen ruim binnen de beschikbare plancapaciteit in de regio.

In onderstaande tabel is de door MRA geraamde behoefte aan hotelkamers tot 2025 afgezet tegen de plancapaciteit.

Tabel 2.4: Hotelkamerbehoefte in de MRA tot 2025 op basis van planinitiatieven⁸

	Aantal kamers 2015	Aandeel 2015	Kamers nodig in 2025	Groei kamers	Verwachte realisatie	Verwachte realisatie nieuw
Almere Lelystad	647	2%	947	300	166	197
Amstelland en de Meerlanden	6255	15%	9152	2897	1987	2406
Amsterdam	30777	73%	37319	6542	6542	6542
Gooi- en Vechtstreek	706	2%	1033	327	249	298
Zaanstreek Waterland	415	1%	607	192	265	340
Zuid-Kennemerland en IJmond	3326	8%	4867	1541	298	361
<i>MRA excl. Amsterdam</i>	11349	27%	16606	5257	2965	3682
MRA totaal	42126	100%	53925	11798	9507	11656

- In het vermelde onderzoek is een vraag- en aanbodconfrontatie gemaakt van het aantal benodigde hotelkamers voor de periode tot 2025. Uit bovenstaande tabel blijkt dat er voor die periode in totaal ca. 11.800 kamers nodig zijn in de gehele MRA.

⁷ ZKA – (Her)ontwikkelperspectieven verblijfstoerisme in de metropoolregio Amsterdam / MRA (2018). Betreft meest recente data.

⁸ Eindresultaten Hotelstrategie MRA, juni 2016, BCI Horwath HTL

- Van de 'harde' plancapaciteit bevinden zich slechts 298-361 hotelkamers in de deelregio's Zuid-Kennemerland en IJmond, terwijl de behoefte in die regio 1.541 kamers bedraagt.
- In de deelregio's Zuid-Kennemerland en IJmond zijn, inclusief aftrek van de 'harde' plannen, derhalve 1.180 -1.243 extra hotelkamers nodig tot 2025.
- De bestaande planinitiatieven kunnen niet voorzien in de behoefte, die bovendien naar alle waarschijnlijkheid nog verder zal groeien na 2025.

Conclusies behoefte hotel in MRA en de deelregio

We concluderen dat er vanuit de visie en onderzoeken van de MRA nog een aanzienlijke marktruimte (behoefte) bestaat aan extra hotelkamers, ook buiten Amsterdam. Onderhavige hotelontwikkeling legt een relatief bescheiden 'claim' op de totale marktruimte in de regio en is vanuit dat perspectief dus zeker haalbaar. Met de stop voor nieuwe hotelontwikkelingen in de dominante gemeente Amsterdam zal de behoefte zich spreiden over de regio, inclusief de gemeente Velsen.

2.4 Kwantitatieve marktverkenning BRO

Uit de vorige paragraaf blijkt, dat er volgens onderzoek van MRA veel marktruimte bestaat voor nieuwe hotels, ook in de onderhavige regio (zie voorgaande paragraaf). De beschikbare harde plancapaciteit kan hier niet in voorzien. Hieronder heeft BRO een actuele, meer gespecificeerde eigen raming gemaakt van de marktruimte voor de MRA-deelregio's IJmond en Zuid-Kennemerland samen.

De vermelde gemiddelde kamerbezetting van hotels in de regio Amsterdam/Schiphol bedraagt conform de meest recente prognose van Horwath HTL voor 2023 71,8% (Hosta 2023). Dit cijfer zal overigens naar verwachting na 2023 nog verder toenemen. Dit betreft echter alleen de geclassificeerde hotels met minimaal 3 sterren. Luxehotels hebben vaak een relatief hoge bezetting, maar de in de regio ook goed vertegenwoordigde hotels en pensions in het lagere segment hebben doorgaans juist een lagere bezetting, waarmee zij soms toch rendabel kunnen functioneren. Bovendien wordt het regionale cijfer medebepaald door de relatief hoge hotelbezetting in de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer/Schiphol. We ramen de gemiddelde kamerbezetting van alle hotels in de regio op 68%. Toepassing van de (hogere) geprognoseerde kamerbezetting buiten Amsterdam/Schiphol (de locatie ligt hier feitelijk juist buiten) geeft overigens geen wezenlijk andere uitkomsten.

De hotelvraag zal naar verwachting de komende jaren landelijk en regionaal verder toenemen. Tussen 2000 en 2019 groeide het aantal hotelovernachtingen landelijk (exclusief Amsterdam) en ondanks twee recessies (9/11 en 2008) met totaal +64%; op jaarbasis derhalve gemiddeld +3,4% (Bron: CBS). Deze groei oversteeg de capaciteitsgroei in die periode in aantal kamers aanzienlijk. We gaan in dit kader uit van een toename van de 'autonome' hotelvraag vanaf 2023 met gemiddeld 2% per jaar; totaal tot 2033 dus +20%. Deze groeioprognose is zeer behoudend ingestoken: tussen 2012 en 2019 bedroeg de groei van het aantal hotelgasten in Noord-Holland gemiddeld +3% per jaar. Voor het totale hotelaanbod in de regio hanteren we richting 2033 voor de kamerbezetting een kritische norm (de minimale benodigde kamerbezetting voor een verantwoorde bedrijfsexploitatie) van gemiddeld 63%.

In tabel 2.5 zijn de vermelde uitgangspunten vertaald in een raming van de behoefte/marktruimte voor de hotelmarkt in de vermelde MRA-deelregio's samen. Conclusie is dat over 10 jaar een marktruimte bestaat voor totaal ruim 850 hotelkamers in deze deelregio. Er bestaat dus ook vanuit deze rekenmethode, evenals het MRA eerder concludeerde, ruim voldoende marktruimte voor het nieuwe hotel.

Bovendien zal het hotel naar verwachting veel additionele marktruimte verwerven door haar 'groene' situering en een proactieve bewerking van de golfmarkt, middels arrangementen. Het trekt dus ook extra hotelgasten naar de regio. Dit verruimt de regionale hotelmarkt.

We benadrukken dat de gepresenteerde raming van de marktruimte globaal, zuiver kwantitatief en behoudend is en in de praktijk hoger (soms lager) kan uitvallen. De eigen kwaliteiten, locatieprofielen en (proactieve) marktbewerking van hotels zijn sterk bepalend voor hun wervingskracht.

Tabel 2.5: Raming marktruimte hotels in de MRA deelregio's IJmond en Zuid-Kennemerland

Aantal kamers nu in regio	2.900	zie tekst (MRA)
Kamerbezetting gemiddeld 3-5 sterren regio (prognoseHosta 2023)	71,8%	Prognose Hosta 2023 regio Amsterdam/Schiphol
<u>Correctie</u> kamerbezetting regio	68%	zie tekst
Verhuurde kamers per jaar nu	719.780	
Prognose groei vraagpotentieel tot 2033	+20%	+1% per jaar
Totaal vraagpotentieel in 2033	863.736	kamernachten
Totale behoefte over 10 jaar	3.756	kamers (norm kamerbezetting gemiddeld 63%)
Marktruimte regio over 10 jaar	856	kamers

3. TOETSING PLAN AAN ONTWIKKELKADER MRA

In dit hoofdstuk toetsen we het plan voor het Spaarnwoude Park Hotel op de Golfbaan Spaarnwoude aan het Ontwikkelkader Verblijfsaccommodaties 'Grip op Groei' van het MRA (11 juli 2019). Belangrijke doelstelling van het Ontwikkelkader is om een betere regionale (ruimtelijke) balans te krijgen in de drukte, met een betere spreiding van bezoekers, inclusief kansen voor lokale gebiedsontwikkelingen en economische voordelen buiten de toeristische kerngebieden.

We volgen hieronder de vijf belangrijkste thema's uit het Ontwikkelkader. In de motivering concentreren we ons op de essenties en hoofdlijnen van de ontwikkeling van het nieuwe hotel, ook in relatie tot de toeristisch-recreatieve structuur en andere hotels in de regio.

1. Regio versterkend

Het nieuwe hotel versterkt de toeristisch-recreatieve positie van de regio in algemene zin en van recreatiegebied Spaarnwoude (inclusief golfbaan) in het bijzonder. De ruimtelijke kwaliteit wordt ter plekke aanzienlijk versterkt en voorzieningen en bebouwing gemoderniseerd. Mede doordat op de begane grond van het hotel voorzieningen en faciliteiten voor de golfbaan worden gerealiseerd, krijgt de synergie daarmee een forse impuls.

Door hun (van nature) gastvrije en laagdrempelige karakter, horeca en andere voorzieningen en de veelal verzorgde en beeldbepalende vormgeving kunnen hotels de uitstraling, wervingskracht en gebruikswaarde van recreatiegebieden enorm versterken. Dat geldt zeker ook voor onderhavige ontwikkeling. Tevens versterkt het hotel, vanwege de dagronde openstelling en aanwezigheid van mensen (gasten, personeel), de sociale veiligheid in de omgeving.

Juist de 'groene' combinatie van sport, buitenrecreatie, ontspanning en hotelverblijf, in een verder nogal verstedelijkt gebied, maakt de ontwikkeling onderscheidend van andere hotelconcepten. Slechts weinig moderne hotels van enige omvang in de regio hebben een vergelijkbare groene en 'rustgevende' omgeving. De regio kent een groeiende behoefte aan (buiten)recreatie. Hiermee versterkt onderhavige ontwikkeling niet alleen de regionale toeristisch-recreatieve structuur, maar heeft het ook maatschappelijke relevantie. Het versterkt en verruimt immers (in samenhang met de golfbaan en het overige recreatiegebied) de mogelijkheden voor ontspanning, beweging, verkoeling en ontmoeting in de regio. Tevens wordt hierdoor de soms overmatige toeristisch-recreatieve druk op andere gebieden en centra in de regio verminderd. Zie verder hoofdstuk 1.

2. Meerwaarde in de markt

De meerwaarde in de markt van het Spaarnwoude Park Hotel komt voor een belangrijk deel voort uit het onderscheidend vermogen in regionaal verband, als beschreven onder 'Regio versterkend'. Daarnaast speelt de ontwikkeling marktgericht en creatief in op trends als de sterk groeiende behoefte aan hotels vanuit de toeristische en zakelijke markt (ook in de MRA), productverbreding, kwaliteitsversterking, professionalisering, schaalvergroting, duurzaamheid en maatschappelijke relevantie.

De ontwikkeling speelt kortom, ook vanwege de synergie met het recreatiegebied, creatief, innovatief en marktgericht in op trends en ontwikkelingen in de markt, economie en maatschappij.

Bovendien is door MRA een relatief forse marktruimte voor nieuwe hotels geraamd, buiten Amsterdam. Het Spaarnwoude Park Hotel geeft hieraan invulling, vanuit een bijzonder concept met een brede toeristisch-recreatieve en maatschappelijke betekenis.

3. Economisch haalbaar

In 2017 is een ondernemingsplan opgesteld voor het hotelplan “The Green” (thans Spaarnwoude Park Hotel). Dit betrof een wat kleinere hotelexploitatie dan nu beoogd, met maximaal 123 kamers. Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is het hotelplan gewijzigd naar een nieuw ontwerp, geschikt voor maximaal 149 kamers. Hierover is correspondentie beschikbaar tussen de gemeente Velsen en Heerenstede (Amstelijs, als gedelegeerd ontwikkelaar namens opdrachtgever Heerenstede - thans Hogospa BV). Het ondernemingsplan, dat destijds is gedeeld met het Recreatieschap en de gemeente Velsen, laat een rendabele business case zien.

Het marktonderzoek uitgevoerd door Horwath HTL is in 2022 weer geupdated.⁹ In grote lijnen ondersteunen de conclusies uit dat onderzoek onderhavige ladderonderbouwing. Tevens is door BDO Accountants een (benopte) exploitatiebegroting voor de hotelexploitatie door Hogospa BV opgesteld. Eigenaar Hogospa BV is voornemens de hotelexploitatie zelf te gaan doen. Wellicht dat in de toekomst nog wordt besloten om het management van het hotel geheel of gedeeltelijk uit te besteden aan een hoteloperator.

Het ondernemingsplan en bijbehorende correspondentie is deels vertrouwelijk en kan niet worden gepubliceerd. Wel kan deze in voorkomende gevallen op verzoek en in een persoonlijk gesprek worden ingezien door betrokken partijen.

Aanvullende aspecten die een positief effect hebben op de haalbaarheid en op de toegevoegde waarde van de verblijfsaccommodatie:

- Amstelijs heeft als ontwikkelaar eerder een hotelproject gerealiseerd met kwaliteit en toegevoegde waarde voor de omgeving. Dit betrof het ‘nearly zero energy’ Hotel Breeze op Amsterdam-IJburg (thans Four Elements Hotel). Hiervoor heeft Amstelijs samen met de hotelexploitant de EZK Energy Award 2019 gewonnen. Daarnaast heeft Amstelijs als ontwikkel- en projectmanager meegewerkt aan de ontwikkeling en realisatie van het eerste Van der Valk in Amsterdam aan de Johan Muyskenweg te Amsterdam.
- De plannen voor het Spaarnwoude Park Hotel dateren reeds uit 2016 en sindsdien werken alle partijen (belegger, ontwikkelaar, exploitant, etc.) hecht samen. De samenwerking is goed geborgd in ontwikkel-/ ontwerp overeenkomsten en bouwteamsamenwerking met de verschillende ontwerpende partijen.

4. Draagvlak in de omgeving

Er is voor dit hotelplan een communicatieplan opgesteld en uitgevoerd tbv stakeholders. De Wijde Blik heeft dit begeleid, Dit is o.a. vastgelegd in de volgende documenten:

- Memo DWB inzake omgevingscan d.d. 02-09-2022;
- Communicatie-/ participatieplan d.d. 17-08-2022;
- Plan van aanpak tbv gemeente Velsen 20-03-2023;
- Uitnodigingen tbv golfclub en algemeen;
- De verslagen van de bijeenkomsten op 12 en 19 mei jl.

⁹ Horwath HTL; Update Marktvisie hotel The Green Spaarnwoude, Velsen-Zuid (7 februari 2022).

- De website www.spaarnwoudeparkhotel.nl met meer inhoudelijke informatie over het project en inschrijfmogelijkheid voor informatie updates/ nieuwsbrieven;
- De nieuwsbrief.

5. Duurzaamheid en sociaal ondernemen

Duurzaamheid in concept, uitvoering en bouwwijze

De nieuwbouw van Spaarnwoude Park Hotel wordt zeer duurzaam en sluit qua verschijningsvorm en inrichting aan bij de natuurlijke omgeving. Hiervoor is een speciaal eigen 'duurzaamheidsconcept' ontwikkeld, verwoord in een afzonderlijk document inclusief ambities op dit vlak (versie 1-5-2023). De architectuur maakt gebruik van veel hout en glas. Hout is een licht bouw materiaal, waardoor er een lichtere fundering nodig is en er minder CO2 en stikstof uitgestoten wordt tijdens de bouw fase. Bovendien wordt door het gebruik van hout CO2 uit de lucht voor lange tijd opgeslagen in de constructie van het gebouw. Hout zorgt daarnaast voor een aangenaam binnenklimaat, dankzij het vochtregulerende vermogen ervan.

Functies met een beperkte daglicht-eis worden achter natuurlijke groene gevels geplaatst. De groengevels of landschappelijke elementen worden ingepast in het gevelritme en sluiten aan op het terreinontwerp. Het glasoppervlak van de bovengesloten hotelkamers wordt zo veel mogelijk beperkt om warmteverlies en koellast te reduceren. Balkons aan de zuidgevel kijken uit over de driving range, waarbij ze dienen als 'passieve zonwering' voor de glazen openingen van de kamers.

De ambitie is om zoveel mogelijk circulair te bouwen met bij voorkeur lokale, duurzaam geproduceerde, hergebruikte en cradle-to-cradle materialen. Zo wordt de hoofdraagconstructie uitgevoerd middels demontabele prefab constructie elementen met gerecycled beton. Prefab levert relatief weinig bouwafval op.



Figuur 3.1: Duurzaamheidsambitie Spaarnwoude Park Hotel (versie 1-5-2023)

Naast de inrichting van het landschap, worden er ook in het gebouwoontwerp verschillende natuurinclusieve maatregelen genomen. Waar mogelijk worden daken en balkons voorzien van groen. Dit zorgt zowel voor verhoging van de biodiversiteit als voor het vasthouden en vertragen van hemelwaterafvoer en isolatie voor onderliggende ruimten. Daarnaast worden dak en/of gevels voorzien van nestvoorzieningen voor vogels of insecten. Een voorbeeld hiervan zijn bijenkasten op het dak van het hotel,

wat goed is voor de biodiversiteit en het hotel kan voorzien in lokaal geproduceerde honing. Ontworpen waterpartijen zijn niet alleen geschikt voor waterberging, maar ook voor amfibieën, vogels en insecten.

De afvalstromen van de horeca en golfbaan worden nu al zoveel mogelijk gescheiden. Beoogd wordt het organische restafval van de horeca en golfbaan (o.a. etensresten, tuinafval) via biovergisting om te zetten in energie. In de vergistingsinstallatie wordt het bioafval omgezet in biogas, dat vervolgens wordt verstoekt voor omzetting in groene elektriciteit, dat direct kan worden gebruikt. Het restproduct is een voedzame meststof voor beplanting. Dit circulaire systeem zorgt ervoor dat afval weer grondstof wordt en de afvalstroom sterk wordt gereduceerd. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van zoveel mogelijk hernieuwbare energie, onder meer in de vorm van zonne-energie en warmteterugwinning (WTW). Voor de toiletspoeling wordt gebruik gemaakt van gezuiverd grijs water.

De ontwikkeling voldoet, in aansluiting op het voorgaande en de vermelde Duurzaamheidsambitie (versie 1-5-2023), als volgt aan de door de MRA vermelde duurzame maatregelen.

- Het hotel is volledig aardgasloos en 'All Electric'.
- Er wordt gebruik gemaakt van innovatieve toepassingen van beplanting binnen en buiten, met een natuurinclusief ontwerp voor een duurzaam, toekomstbestendig gebouw.
- Toepassing van een exploitatiekeurmerk (bijvoorbeeld Green Key) is nog onbekend, omdat de hotelexploitant nog niet definitief bekend is. Vooralsnog zal de eigenaar de hotelexploitatie zelf doen, naast de golfbaan en de horeca. Als vermeld wordt de exploitatie in elk geval duurzaam, passend bij de bredere, diepgaande duurzaamheidsambities van het Spaarnwoude Park Hotel.
- Met het geambieerde BENG energielabel is een BENG 2 score van 0 haalbaar.
- Er wordt tevens gestreefd naar een hoge GPR Gebouw score.
- Een materiaalpaspoort (o.a. t.b.v. circulair bouwen) is onderdeel van het huidige ontwikkelplan.

Sociaal ondernemerschap

- De golfbaan maakt onderdeel uit van het recreatiegebied Spaarnwoude en is volledig openbaar toegankelijk, het gehele jaar rond. Dit betreft zowel de groenpartijen als de wandel-/ fietspaden en bruggen. Dit illustreert de belangrijke maatschappelijke- en buurtfunctie van het hotel.
- Het nieuwe hotel biedt veel werkgelegenheid en opleidingen (stages en leerwerkplekken), ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.
- De golfbaan stimuleert nu reeds gehandicaptensport en heeft mindervalide medewerkers in dienst. Een top G-Golfer speelt geregeld op de golfbaan. Hier zijn speciale faciliteiten voor beschikbaar, waaronder een paragolfer (speciale buggy) voor deelname aan de golfcompetitie.
- De ondernemer werkt samen met organisaties in de omgeving/buurt, waaronder het Recreatieschap, lokale leveranciers en andere serviceverlenende partijen.
- De golfbaan (een mogelijke exploitant) hecht grote waarde aan goed werkgeverschap. In coronatijd werd iedereen bijvoorbeeld in dienst gehouden en doorbetaald. De meeste mensen zijn al jarenlang in dienst.