

Gemeente Roerdalen
Mevrouw Laurie van Melick
Via e-mail

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 4 juni 2020
Ons kenmerk : 18.150
Onderwerp : Oplegnotitie hotelkamers Golfbaan de Herkenbosche

Geachte mevrouw Van Melick, beste Laurie,

De eigenaren van Golfbaan de Herkenbosche zijn voornemens om veertig hotelkamers toe te voegen aan de golfbaan. Op de locatie vigeert sinds 1992 reeds een vergunning om 20 hotelkamers te ontwikkelen. De golfmarkt is in de afgelopen jaren sterk veranderd. De wensen en eisen van de golfer zijn eveneens veranderd: het aantal clubgebonden golfers neemt af terwijl het aantal 'vrije golfers' juist toe neemt. Deze vrije golfers zien het golfen steeds meer als (meerdaags) uitje en zijn bereid verder te reizen om een golfbaan te bezoeken. Om in te kunnen spelen op deze veranderende behoefte – en daarmee een moderne en rendabele golfbaan te kunnen exploiteren – is het realiseren van hotelkamers nu een actuele wens geworden. Initiatiefnemers zijn sinds twee jaar actief bezig met het plan hotelkamers op deze locatie te realiseren. Initiatiefnemers zetten hierbij in op het realiseren van 40 hotelkamers: een passend aantal om de hotelfaciliteit rendabel te kunnen exploiteren. Het realiseren van de hotelfaciliteiten draagt positief bij en is naar verwachting, gezien de marktontwikkeling, op (midden)lange termijn benodigd om de Golfbaan zelf rendabel te kunnen blijven exploiteren. Het golfhotel richt zich daarbij specifiek op de doelgroep golfers vanuit Nederland en ook Duitsland en concurreert daarmee niet tot nauwelijks met bestaand regulier hotelaanbod. Sterker: het golfhotel zal juist een nieuwe groep bezoekers naar de regio trekken.

In het afgelopen jaar zijn wij (Stec Groep) samen met bestemmingsplanbureau Plan ROS, met u en met de initiatiefnemers bezig geweest het plan zo goed mogelijk passend te maken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is (i.h.k.v. een bestemmingsplanwijziging) een behoeftetoets nodig. Deze behoeftetoets (zoals vereist volgens Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6.) voldoet aan de vereisten zoals noodzakelijk in een bestemmingsplan en is vervolgens een aantal keer besproken met de regio Midden-Limburg. Input, opmerkingen en vragen vanuit de regio zijn daarbij verwerkt in de behoeftetoets. Tijdens het laatste regionale overleg zijn aanvullend nog enkele opmerkingen geplaatst. In onderstaande oplegnotitie gaan wij op deze opmerkingen in. Hierop aansluitend is de behoeftetoets vervolgens waar nodig op enkele onderdelen aangepast. Onderstaande reactie op de laatste opmerkingen en de behoeftetoets kunnen als input voor het bestuurlijke regionale overleg worden gebruikt.

Met vriendelijke groet,

Lukas Meuleman
Stec Groep

1 Reactie op laatste opmerkingen vanuit het ambtelijk regionaal overleg

Onderstaand gaan we in op de opmerkingen vanuit het ambtelijke regionale overleg.

1. De harde plancapaciteit klopt niet. De ontwikkeling op de Poort van Echt ontbreekt. Daarnaast ontbreekt het golfhotel in Heythuysen en zouden ook de cijfers van Nederweert niet kloppen.

Ten tijde van het opstellen van de behoeftetoets is iedere gemeente in Midden-Limburg individueel benaderd om de onbenutte harde plancapaciteit in beeld te brengen. Op basis van deze input is het planaanbod opgenomen. Nu blijkt uit de uitkomst van het meest recente regionale overleg dat de verstrekte informatie niet volledig is.

- Zo zou er volgens de informatie vanuit de gemeenten in Nederweert geen hard planaanbod beschikbaar zijn. N.a.v. het recente regionaal overleg is dit door ons nogmaals gecheckt en constateren we dat er ten minste nog 169 kamers aan harde plancapaciteit beschikbaar is in Nederweert. Dit hebben we aangevuld in de Laddertoets.
- De genoemde ontwikkeling op de Poort van Echt is volgens gangbare Ladderjurisprudentie niet te definiëren als een hard bestemmingsplan (vastgesteld en onherroepelijk). Deze ontwikkeling is daarom niet meegenomen in het overzicht van harde plancapaciteit.
- De doorgang van de ontwikkeling van Golfbaan en Golfhotel Heythuysen is momenteel hoogst onzeker. Dit neemt niet weg dat er planologisch mogelijkheden zijn om op deze locatie een gebouw ten behoeve van 'Verblijfsrecreatie' te ontwikkelen en derhalve als plancapaciteit moet worden meegenomen. In het bestemmingsplan is geen maximering van het aantal kamers opgenomen. Op basis van de aard en omvang van het hotel ten opzichte van de golfbaan gaan we uit van maximaal circa 40 kamers (vergelijkbaar met de Herkenbosche). We hebben dit aangevuld in de Laddertoets.

2. Een duidelijke beschrijving van de doelgroep ontbreekt.

De doelgroep van de hotelkamers betreft logischerwijs de bezoekers van Golfbaan Herkenbosche. De hotelfaciliteit zal qua aard en omvang aansluiten bij de aard en omvang van de Golfbaan. De kamers zullen vergelijkbaar zijn met viersterren-hotelkamers en de bezoekers zal bestaan uit groepen golfers, stellen die willen golfen en incidenteel ook de individuele golfer. Deze golfers kunnen uit Nederland, Duitsland en ook België komen. Deze doelgroep is in de afgelopen maanden inmiddels meermaals gedeeld met de regio.

3. Waarom is een verdubbeling van het aantal kamers ten opzichte van de bestaande vergunning noodzakelijk?

De verdubbeling van de kamers is noodzakelijk om de hotelvoorziening rendabel te kunnen exploiteren. Een bepaalde minimum aan kamers en gasten is nodig om de hotelfaciliteit rendabel te laten zijn. De momenteel 20 vergunde kamers zijn bovendien onvoldoende om volledig in de behoefte van de doelgroep (golfers) te kunnen voorzien. Regelmatig informeren commissies en/of leden van wedstrijden/toernooien zich bij Golfbaan Herkenbosche naar overnachtingsmogelijkheden op de Golfbaan. Deze groepen bestaan doorgaans uit circa 30 tot 40 personen. Deze groepen maken graag gebruik van één hotelfaciliteit, zodat het gezelschap niet verspreid over verschillende verblijfsaccommodaties moet worden gehuisvest. Groepen van een ruimere omvang >40 personen komen beperkt voor.

4. De analyse van de marktruimte door Stec wordt niet gedeeld. De uitgangspunten en afbakening van ZKA sluiten beter aan op de situatie van Midden-Limburg. Die van Hosta / Horwath zijn selectiever. De provinciale studie ZKA met de cijfers voor Midden-

Limburg zou de basis moeten zijn om het marktverruimende karakter van het hotelinitiatief te onderbouwen.

In de behoeftetoets is eerder – op verzoek van de regio - reeds uitgebreid aangegeven waarom gekozen is om Hosta als bron te gebruiken voor dit onderzoek. Er is in onze ogen geen reden om nu van deze motivering af te wijken.

5. De afbakening van het effectgebied roept vragen op, zeker naar de vertaling ervan naar de doelgroep en potentiële deel dat zou kunnen overnachten.

De behoeftetoets hebben we aangepast en waar nodig hebben we het rapport op dit onderdeel verduidelijkt.

6. Het marktverruimende karakter wordt kwalitatief onderbouwd. Kwantitatief zijn de cijfers echter niet voldoende door vertaald naar of er voldoende vraag zal zijn om dit aanbod te vullen. Bij 40 kamers voor 2 personen en met een bezetting van 65% gaat het om circa 19.000 overnachtingen (en uitgaande van een kamerbezetting van 2; in realiteit is die lager). Aan de hand van de huidige, eigen ervaringen van de exploitant van de golfbaan, hun activiteiten m.b.t. toernooien waar eerder sprake van zou zijn, en de ervaringen met bezettingsgraad bij de andere golfhotels, overwegingen van golfers om te overnachten en de ontwikkeling van golfvakanties, zou die kwantitatieve onderbouwing van de vraag te onderbouwen kunnen zijn. Dan wordt ook pas duidelijk of het aanbod de vraag faciliteert, en of er meer dan 20 kamers nodig zijn. De vraagkant in Limburg en Duitsland binnen 30km lijkt ons minder relevant, want die blijven niet overnachten als we de eerdere redenering volgen. En wat dat betekent voor de golfbaan zelf: Is dat door de week, in het weekend en hoe vol wordt het dan?

Een dergelijke berekening kan worden gemaakt maar vraagt tegelijkertijd ook om enkele aannames te doen door een gebrek aan data of onderzoek.

We rekenen terug naar het aantal golfers dat nodig is om de capaciteit van de Herkenbosche te 'vullen' en bepalen in hoeverre dit een realistisch en haalbaar aantal is.

We verwachten dat het aantal hotelkamers en het daaraan gekoppelde benodigde aan overnachtingen vanuit golfers kan worden behaald. We baseren ons hierbij op diverse kengetallen en bronnen¹. Zie de bijlage voor de volledige berekening waarop deze verwachting is gebaseerd.

7. De onderbouwing van de economische bijdrage is zwak. Ja, het hotel zal zeer zeker economie genereren maar wel voornamelijk binnen de grenzen van de locatie: verblijf, horeca en attractie op één locatie. De verwachting is niet dat veel economie wordt gegenereerd bij andere hotels en restaurants. Dit is op zich ook niet erg, omdat het een nieuwe doelgroep betreft.

Vooropgesteld: de vraag in hoeverre er een economische bijdrage wordt gegenereerd maakt doorgaans geen onderdeel uit van een Laddertoets voor het bestemmingsplan. We hebben hier gezien de regionale discussie in dit geval wel enige aandacht aan besteed.

¹ Onderzoek van de Hogeschool Arnhem-Nijmegen in samenwerking met Limburg Golfland en Ambaum Brandmakers onder golfers uit de regio Noordrijn-Westfalen; Van Spronsen & Partners: De Golfbaan in beeld (2014); Nederlandse Golf Federatie; NHTV; NGF; Deutscher Golf Verband; KPMG.

We herhalen hier dat we verwachten dat de hotelfaciliteit specifiek golfers van over een grote afstand naar de Herkenbosche, en daarmee de regio Midden-Limburg, zal trekken. Deze bezoekers zijn doorgaans golfers met een bovenmodaal vermogen. Deze bezoekers zullen naast het bezoek van de golfbaan ook bijdragen aan de lokale en regionale economie. Denk daarbij aan het bezoek aan een café of terras, fietsverhuur, supermarkten, winkels, tankstations, etc. Primair blijft het hotel een golfhotel en trekt een beduidend andere (nieuwe) doelgroep dan een regulier hotel en concurreert daarmee niet tot nauwelijks met reguliere hotels in de omgeving.

Andersom geldt bovendien dat het toevoegen van de hotelvoorziening er voor zorgt dat Golfbaan de Herkenbosche rendabel blijft. Hierdoor kan de golfbaan blijven bestaan. Dit is niet enkel goed voor de golfbaan, maar zorgt ook voor een indirecte toegevoegde waarde zoals het eerder genoemde combinatiebezoek maar bijvoorbeeld ook voor leveranciers, schoonmaakbedrijven, dienstverlening, etc.

8. Er zijn vraagtekens over de doelgroep. Een hotel dat zo dicht bij een natuurgebied ligt wordt wellicht op termijn ook gebruikt door fietsers en wandelaars die misschien 1x op de golfbaan staan. Daarnaast zijn er vraagtekens of met dit initiatief mensen worden aangetrokken die anders niet waren gekomen. Dit in relatie tot de beschikbaarheid van hotels in de omgeving.

De hotelvoorziening op Golfbaan de Herkenbosche zal primair golfers huisvesten. De hoofdactiviteit van de bezoeker zal dan ook altijd golfen zijn. Het is inderdaad voor te stellen dat een golfer na één of twee dagen golf, eens een wandeling door het natuurgebied maakt en of een binnenstad in de omgeving bezoekt. De primaire activiteit (en daarmee bezoekersmotief) blijft echter te allen tijde golfen en hoofd- c.q. basisreden voor verblijf in deze omgeving. Additioneel verblijf en "gebruik" kan dan ook als toegevoegde afgeleide waarde worden gezien die anders zeer waarschijnlijk niet hier plaats zou hebben gevonden, maar in de buurt van een andere golfbaan.

BIJLAGE: Berekening aantal benodigde en haalbare overnachtingen per jaar

Indicator		Verklaring
Beoogd aantal kamers	40	Het totaal aantal door De Herkenbosche beoogde kamers
Netto bezettingsgraad kamers	65%	Benodigd voor gezonde exploitatie. Uitgaande van bezoekmogelijkheden van donderdag t/m zondag. De netto bezettingsgraad is het aantal bezette kamers gedurende het aantal nachten dat een hotel per jaar open is.
Bruto bezettingsgraad	37%	Uitgaande van bezoekmogelijkheden van donderdag t/m zondag ten opzichte van een gehele week. De bruto bezettingsgraad is het aantal bezette kamers gedurende het totaal aantal nachten per jaar (ongeacht of het hotel het gehele jaar door open is of niet).
Gemiddelde bedbezetting bij 2-persoonskamers	1,5	De gemiddelde bezetting per kamer per overnachting in Midden-Limburg is 1,4. Rekening houdend met een beperkter aandeel zakelijke overnachting in de Herkenbosche, rekenen met een iets hoger kengetal: 1,5
Benodigd aantal overnachtingen per jaar	8.100	$= 40 * 1,5 * 37\% * 365$ (dagen)

Huidige overnachtingenpotentieel per jaar

Gemiddeld bezoeken maandelijks circa 160 greenfee-golfers (niet-clubleden) Golfbaan de Herkenbosche, blijkt uit registraties van de Golfbaan. Circa 10-15% van deze niet-clubleden komt uit Limburg, circa 65% komt uit overig-Nederland en 20 tot 25% van deze bezoekers komt uit Duitsland of België. Er van uitgaande dat clubleden en greenfee-bezoekers uit Limburg geen wens tot overnachting hebben, resteert er een potentiële doelgroep van circa 140 tot 150 golfers per maand op basis van huidige reserveringen. Dit betekent een potentieel van 1.700 tot 1.800 overnachtingen per jaar, enkel op basis van huidige bezoekers.

Aanvullend potentieel aantal overnachtingen

In het geval van de golfhotelkamers zal echter het credo gelden: aanbod creëert vraag. In dit geval betekent dit dat het kunnen bieden van hotelkamers zal leiden tot een extra (aan)vraag naar overnachtingen en extra golfers op Golfhotel de Herkenbosche. Golfers die momenteel Golfbaan de Herkenbosche (en daarmee Midden-Limburg) nog niet overwegen.

Hoe groot de mogelijke vraag naar hotelkamers precies is, is lastig te bepalen aangezien statistieken en voorkeuren over hotelovernachtingen op golfbanen momenteel ontbreken. Wel kunnen we een inschatting maken van het potentieel aan overnachtingen. Hierbij hanteren we enkele uitgangspunten:

- Vrije golfers (niet lid van een fysieke baan / de laatste jaren in aantal toenemend) én clubgebonden golfers gaan in toenemende mate, vaak groepsgewijs, voor een- of meerdaags verblijf golfen op andere banen.
- Het gebied waaruit golfers een overnachting op de Herkenbosche overwegen is geheel Nederland, minus Limburg en geheel Noordrijn-Westfalen. België laten we vooralsnog buiten deze berekening omdat Golfbaan de Herkenbosche zich vooralsnog op Nederlandse en Duitse markt richt.

In Nederland zijn circa 375.000 golfers geregistreerd, waarvan circa 355.000 buiten Limburg. In Noordrijn-Westfalen zijn 133.000 golfers geregistreerd. In totaal betekent dit een aanvullende potentiële markt voor de hotelvoorziening binnen Golfbaan de Herkenbosche van 488.000 golfers en rui, 100 miljoen overnachtingen (uitgaande van 4 potentiële overnachtingen per week). Om de resterende benodigde 6.300 tot 6.400 overnachtingen te behalen, moet dus van

het totaal aantal potentiële overnachtingen slechts 0,006% te worden behaald. We achten dit een realistisch en haalbaar aandeel.